

Königsbrunn - Königsbrunn

# Appartement avec 2 salles de bains et terrasse sur le toit

CODE DU BIEN: 25122080



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122080	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 80,44 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1994		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	145.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propriété

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen has a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propriété



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Une première impression

Ce charmant appartement en duplex d'environ 80 m<sup>2</sup> est situé dans un quartier résidentiel calme et recherché au sud de Königsbrunn. Il se trouve dans un immeuble collectif bien entretenu datant de 1994. Réparti sur deux étages, l'appartement comprend trois pièces et deux salles de bains complètes, offrant un concept de vie moderne idéal pour les couples exigeants, les petites familles ou les personnes seules. Le cœur de l'appartement est un vaste espace de vie ouvert comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine attenante. De là, vous accédez à une terrasse sur le toit exposée plein sud, parfaite pour se détendre. L'un des atouts majeurs est la séparation des deux niveaux : chaque étage dispose d'une salle de bains entièrement équipée – une solution pratique pour les invités, les colocataires ou pour créer un espace privé à l'étage. Une place de parking en sous-sol (en supplément à 15 000 €) complète cette offre attrayante et vous apporte un confort supplémentaire. Découvrez par vous-même les avantages de ce bien – nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Détails des commodités

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- wohnen auf 2 Ebenen
- Wohnungstür auf jeder Ebene
- Einbauküche
- 2 Bäder (Wanne und Dusche)
- Dachterrasse Richtung Süden
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 15.000,-)

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer gefragten Wohnlage von Königsbrunn, einer dynamischen Stadt südlich von Augsburg im Herzen des attraktiven Wirtschafts- und Lebensraums Schwaben.

Das Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, gepflegten Straßen, einer durchdachten Bebauung mit viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Hier verbinden sich naturnahe Umgebung und städtische Infrastruktur auf harmonische Weise.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist exzellent: Über die B17 ist die Augsburger Innenstadt in etwa 15 Minuten erreichbar, die Autobahn A8 bietet eine schnelle Verbindung Richtung München oder Stuttgart.

Der öffentliche Nahverkehr ist modern und gut strukturiert: Die Straßenbahnlinie 3 bringt Sie bequem bis in die Augsburger Innenstadt, ergänzt durch ein zuverlässiges Busnetz in alle Stadtteile.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, teils fußläufig erreichbar.

Familien profitieren zusätzlich von einem breiten Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – von Kindertagesstätten bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles gut erreichbar und in die gewachsene Infrastruktur eingebettet.

Darüber hinaus punktet die Lage mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung laden der idyllisch gelegene Ilsesee, zahlreiche Spazier- und Radwege, Sporteinrichtungen sowie großzügige Grünanlagen zum aktiven Ausgleich ein. Auch kulturelle Angebote und ein reges

Vereinsleben prägen das lebendige Gemeindebild.

Insgesamt bietet diese Wohnlage in Königsbrunn eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit, einem breiten Versorgungs- und Freizeitangebot sowie einem Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufspendler ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Lebensqualität bereithält.

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 145.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)