

Königsbrunn - Königsbrunn

Stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

CODE DU BIEN: 26122012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 514 m²

CODE DU BIEN: 26122012 - 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: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122012	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 150 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1960		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	214.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 26122012 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Une première impression

In einer ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohnlage von Königsbrunn präsentiert sich diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte als ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und zeitloser Ausstrahlung. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail und einem feinen Gespür für zeitlose Ästhetik modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst harmonischen und wertigen Gesamtzustand, der ein sofortiges Ankommen ermöglicht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine klare Raumstruktur sowie ein angenehmes Zusammenspiel aus Großzügigkeit und Wohnlichkeit. Ein stilvoll integrierter Kamin verleiht diesem Bereich eine besondere Atmosphäre und lädt mit behaglicher Wärme zu entspannten Stunden ein. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum angebauten Wintergarten, der dank integrierter Fußbodenheizung ganzjährig nutzbar ist und als lichtdurchfluteter Rückzugsort dient. Der Blick führt von dort direkt in den liebevoll angelegten Garten, der sich als private Wohlfühloase präsentiert. Ein stilvoll integrierter Pool sowie ein hochwertiger Whirlpool setzen besondere Akzente und schaffen ein Ambiente, das Entspannung und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Die Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und erfüllt sowohl funktional als auch gestalterisch höchste Ansprüche. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und bietet den idealen Rahmen für den Alltag ebenso wie für gesellige Stunden.

Das Obergeschoss ist als vollwertiges Geschoss ausgeführt und verfügt über mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein neuwertiges, stilvoll gestaltetes Badezimmer, das den gehobenen Anspruch der Immobilie konsequent fortführt.

Auch das Dachgeschoss ist großzügig ausgebaut und eröffnet zusätzliche individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Arbeitsbereich, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort. Die durchdachte Raumaufteilung unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses und passt sich unterschiedlichen Lebenskonzepten mühelos an.

Diese Doppelhaushälfte vereint gepflegte Qualität, moderne Ausstattung und ein angenehmes familiäres Wohnklima in überzeugender Weise. Abgerundet wird das Angebot durch eine abgeschlossene, freistehende Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz.

CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Détails des commodités

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- Kamin
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- zwei Whirlpools (2019)
- Pool
- Photovoltaikanlage (2017)
- Garage

CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Königsbrunn, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und gewährleisten eine gute Nahversorgung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Augsburg. Zudem sorgen die nahegelegenen Verkehrsachsen B17 und A8 (München–Stuttgart) für eine zügige regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Die Umgebung bietet zudem Grün- und Erholungsflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Plus d'informations

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: 26122012 - 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

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

www.von-poll.com