

Königsbrunn – Königsbrunn

2015 kernsaniert: Möbliertes Reihenhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25122112



www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 112 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 248 m²

???????? ??????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122112
???????????	ca. 112 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1964
????? ?????????????	1 x ??????, 20000 EUR (???????)

????? ???????	649.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2015
?????????	???????
??????????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	129.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	09.10.2035	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964

???????? ??: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ???????



???????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ?????????



???????? ??: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ???????



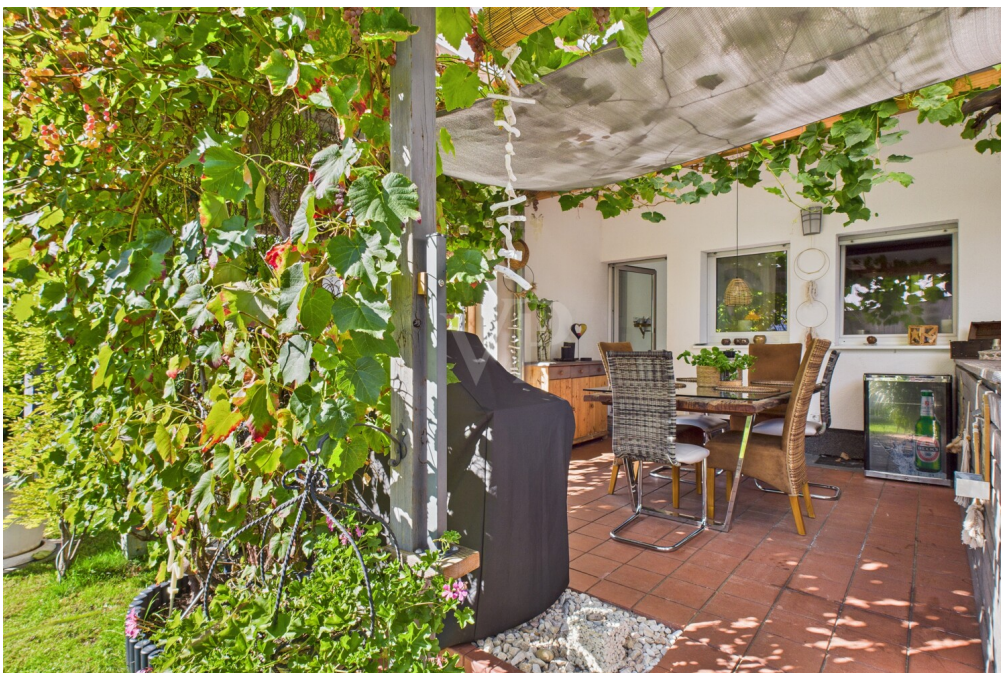
???????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ?????????



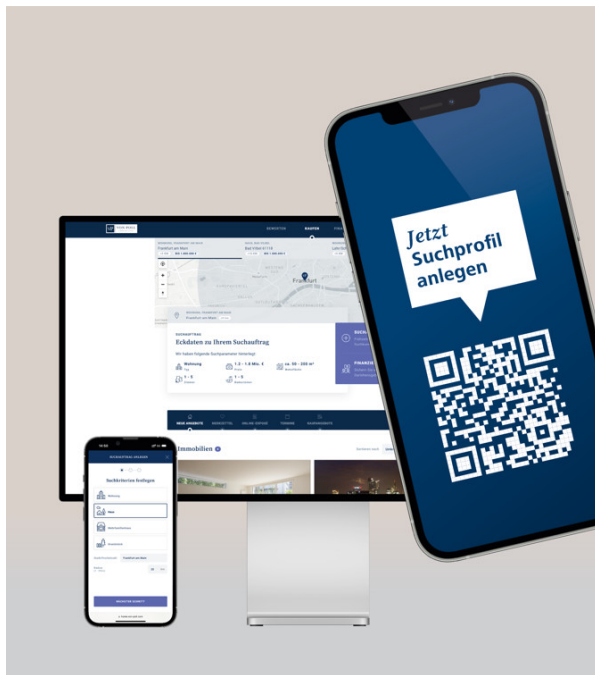
???????? ??????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ?????????



??????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ????????



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

???????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

???????? ??????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

??? ?????? ???????????

Dieses einladende Reihenhaus befindet sich in einem ansprechenden Wohngebiet von Königsbrunn und überzeugt durch seine ideale Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsdetails.

Eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2015 sorgt für den modernen und gepflegten Gesamteindruck.

Die Räume sind hell, gut geschnitten und funktional angeordnet, sodass sowohl Familien als auch Paare ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen finden.

Neben der hochwertigen Einbauküche im Erdgeschoss verfügt das Haus über eine geschmackvolle und großzügige Möblierung, die ein sofortiges und komfortables Einziehen ermöglicht. Die Ausstattung umfasst darüber hinaus ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Fußbodenheizung.

Durch eine zweite Einbauküche sowie ein weiteres voll ausgestattetes Badezimmer im Obergeschoss bieten sich für Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zahlreiche Annehmlichkeiten: ein Balkon, eine überdachte Terrasse, zwei Gartenhäuser, ein Grundwasserbrunnen sowie eine Solaranlage.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage (zzgl. 20.000,-- €) und ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Dank der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Lage eignet sich dieses Haus ideal als neues Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Flexibilität und Nachhaltigkeit legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

???????????????? ???? ?????????

- Gute Verkehrsanbindung
- Ansprechendes Wohngebiet
- Ideale Raumaufteilung
- Kernsanierung im Jahr 2015
- möbliert
- 2 Einbauküchen
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Gäste-WC
- Treppenlift
- Balkon
- Überdachte Terrasse
- 2 Gartenhäuser
- Grundwasserbrunnen
- Solaranlage
- PV-Anlage
- Garage (zzgl. 20.000,-- €)
- Außenstellplatz

???????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Königsbrunn liegt ca. 10 km südlich von Augsburg. Die Augsburger Innenstadt ist in ca. 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Königsbrunn ist eine zukunftsorientierte Stadt mit ca. 29.000 Einwohnern. Die ausgezeichnete Infrastruktur steht für eine hohe Lebensqualität. Öffentlicher Personennahverkehr und ein gut ausgebautes Straßenverkehrsnetz bieten Ihnen ein hohes Maß an Mobilität. Der neue zentrale Busbahnhof ist in unmittelbarer Nähe. Mit dem Pkw sind Sie in wenigen Minuten auf der neuen B17. Dadurch ergibt sich eine schnelle Anfahrt zur A8 oder zur A96. Mit dem Auto ca. 1 Std. zum Flughafen oder München Innenstadt. Das umfangreiche Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten ist vorbildlich. Die Eishalle, WWK-Stadion Augsburg, Kino usw. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein neuer Golfplatz rundet das große Freizeitangebot ab. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Baumärkte, usw. befinden sich in Ihrer Nähe. Das Gebäude ist zentral im Herzen Königsbrunns, direkt an der Hauptstraße gelegen, die Einheit be?ndet im rückwärtigen Teil des Gebäudes und ist nach Südwesten ausgerichtet. Alle Fenster richten sich entweder nach Süden, oder Westen. Ca. 60 Parkplätze stehen vor und hinter dem Gebäude zur Verfügung.

??????? ?????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com