

Königsbrunn – Königsbrunn

Modernisierte Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

????????? ??????????: 23122157



www.von-poll.com

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 52,5 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

???????? ?????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ??? ??????

???????? ?????????	23122157	???? ?????	199.000 EUR
????????	ca. 52,5 m ²	????????	?????
???????????	?????? ?? ?? ???????	????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	1		
??????	2		
?????????? ?? ????????	1	????? ????????	?????
????????	1	???????????????? ?????	ca. 0 m ²
???? ?????????	1963	?????	????????

???????? ??????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

???? ???????????	OEL
?????????????	22.12.2033
?????????????????	
?????? ??	
???? ???????????	???????????

?????????????????	VERBRAUCH
??????????	
??????	195.20 kWh/m²a
?????????????	
?????????????	
??????????	F
??????????????	
??????????	

??????? ?????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ????????



???????? ??????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ?????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

???????? ??????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

Modern und gemütlich präsentiert sich Ihnen diese 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Königsbrunn. Die geräumige Immobilie liegt in einem gepflegtem Mehrfamilienhaus und verspricht ein komfortables Wohnen für Singles oder Paare. Im Jahr 2019 wurde die Wohneinheit saniert und modernisiert. Hell und einladend empfängt Sie das Wohnzimmer und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich mit angrenzender Küche. Dank der großen Fensterflächen fällt viel Tageslicht herein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch auf den sonnigen Balkon. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über reichlich Platz. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne, Toilette sowie ein Waschbecken. Die Immobilie eignet sich sowohl als Eigenheim sowie auch als Kapitalanlage, da die Wohnung derzeit gut vermietet ist. Die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung machen sie sowohl für Mieter als auch Eigennutzer attraktiv und garantieren ein gemütliches Zuhause.

???????? ??????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

- zentrale Lage
- ruhige Wohngegend
- komfortables Wohnen
- gut durchdachte Raumaufteilung
- separate Küche
- modernes Bad mit Fenster
- Balkon
- derzeit gut vermietet
- Wohneinheit wurde 2019 umfangreich saniert und modernisiert

???????? ?????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die Innenstadt bietet. 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. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. 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. Die Wohnung ist zentral im Herzen Königsbrunns, direkt an der Hauptstraße gelegen.

??????? ?????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 195.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 23122157 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com