

Königsbrunn

# Tágas kerttel és minőségi bútorokkal berendezett lakrész

VP azonosító: 25122043



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

VÉTELÁR: 975.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 685 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Áttekintés

VP azonosító	25122043
Hasznos lakótér	ca. 169 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	975.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 245 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.09.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	147.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970



VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Az ingatlan



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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a stílusosan felújított, 2015-ben elkészült, kétszintes bungaló a modern dizájnt ötvözi a kiváló minőségű funkciókkal, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. Luxus életkörülmény várja, amely különleges élménnyé varázsolja mindennapjait. A tágas, 2,70 méteres belmagasságú nappalit nyitott terü elrendezés jellemzi, és padlótól mennyezetig érő ablakok világítják meg, amelyek nemcsak bőséges természetes fényt biztosítanak, hanem csodálatos kilátást nyújtanak a szépen parkosított kertre is. Itt rengeteg helyet talál a kikapcsolódásra és a nap élvezetére. A nappali mellett található a kiváló minőségű, beépített konyha, modern gépekkel és elegáns anyagokkal felszerelve. A bungaló okos, kétszintes kialakítása egyedi alaprajzot és tökéletes egyensúlyt teremt a különböző lakótér között. További kiemelés a gyönyörűen kialakított kültéri tér. A tágas kert rengeteg teret kínál a szabadidő tevékenységeihez, és három terasszal rendelkezik, ahol napozhat, vagy egyszerűen csak békében pihenhet. Az ingatlanhoz garázs és további parkolóhelyek tartoznak a privát parkolóban. A bungaló egy csendes és keresett lakóövezetben található, maximális magánéletet biztosítva. A helyszín különösen vonzó a természet szerelmeseinek, mivel közvetlenül elérhetők a környező rekreációs területek és természeti tájak. Engedje, hogy elvarázsolja ez az egyedülálló, kétszintes bungaló, és foglaljon időpontot a megtekintésre még ma!



VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Részletes felszereltség

- 2015 umfangreiche Sanierung
- 2023 energieeffiziente Dachsanierung
- 2023 neue Gas-Brennwerttherme
- beliebte, ruhige Lage
- großes, uneinsehbares/eingewachsenes Grundstück
- Split-Level-Bauweise
- viele Fensterflächen inklusive bodentiefe Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- idealer Grundriss
- hochwertige Ausstattung
- moderne Flachheizkörper
- moderne Einbauküche
- 2 Bäder
- 3 Terrassen, teilweise mit Überdachung
- Hauseingang mit Überdachung
- gefliester Hobby/ Fitnessraum im Kellerbereich
- Gartenschuppen
- Garage (zzgl. 20.000,-- €)
- weitere Stellplätze auf dem zur Anlage gehörenden Parkplatz

**VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gegend mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Zahlreiche Kindergärten und -krippen bieten bereits im Vorschulalter ein auf die Bedürfnisse der einzelnen Familien abgestimmtes Betreuungsangebot für die Kleinsten. Ebenso befinden sich mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium direkt vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie Banken, diverse Ärzte, etc. liegen im näheren Umfeld. Weiterführende Bildungsmöglichkeiten wie Wirtschaftsschule, Berufsschulen, Fachoberschule, Fachhochschule oder die Universität sind verkehrsgünstig durch die neu ausgebaute Straßenbahnlinie 3, wenige Minuten von der Immobilie entfernt, erreichbar. Mit der Linie 3 ist man in ca. 30 Minuten in der Innenstadt von Augsburg und am Hauptbahnhof.

Die Stadt Königsbrunn bietet eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zum Ilseesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei einem Spaziergang entspannen. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee und in einer Stunde in den Alpen.

Königsbrunn liegt an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München und die Bundesautobahn A 96 Lindau-München. In ca. 45 Minuten ist man in München und in ca. einer Stunde am Münchner Flughafen. Vom Bahnhof Mering (ca. 10 Minuten entfernt) gelangt man in 25 Minuten mit dem Zug zum Hauptbahnhof München, was die Immobilie auch für München-Pendler sehr attraktiv macht.

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 147.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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 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.

VP azonosító: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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