

Königsbrunn

# Wohnen auf zwei Ebenen mit sonniger Dachterrasse

VP azonosító: 26122078



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

**VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

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

VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Áttekintés

VP azonosító	26122078
Hasznos lakótér	ca. 84 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Emelet	3
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	299.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	145.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.03.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2020

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.081 Makler

GÜLTIG BIS: 10/21

**VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **Az also benyomás**

**Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung vereint ein offenes Wohngefühl, einen beeindruckenden Weitblick und besonderen Charme.**

**Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen eröffnet ein Wohnkonzept, das Offenheit, Komfort und flexible Gestaltungsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet.**

**Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und führen direkt auf die sonnige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Tageslichtbad mit Dusche sowie praktische Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.**

**Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Die offene Galerie eignet sich ideal als Homeoffice, Lese- oder Kreativbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Ein zusätzlicher Zugang zum Treppenhaus bietet dabei ein Plus an Flexibilität.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. jeweils 15.000,--€) sowie ein eigenes Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Maisonette-Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **Részletes felszereltség**

- ruhige, beliebte Lage
- gut geschnittener Grundriss über 2 Etagen
- Eingangstür in beiden Etagen
- großzügiger Wohn-Essbereich
- Dachterrasse Richtung Süden
- Holzfenster, 2-fach verglast, mit Rollläden bzw. Verdunkelung in den Dachfenstern
- 2 Bäder, eines mit Dusche, eines mit Wanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Kellerabteil
- Fahrradstellplatz im Keller
- Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 15.000,--€)
- derzeit vermietet

**VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **Minden a helyszínről**

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Süden von Königsbrunn. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und sämtliche Schulformen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an die Augsburger Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr.

Über die Bundesstraße B17 sind die Augsburger Innenstadt sowie die Autobahnen A8 in Richtung München und Stuttgart und A96 in Richtung München und Lindau bequem erreichbar.

Der nahe gelegene Ilsesee sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten ideale Voraussetzungen für Erholung, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.

**VP azonosító: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26122078 - 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)**