

Königsbrunn

# Vivere con un ampio giardino e arredi di alta qualità

Codice oggetto: 25122043



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

PREZZO D'ACQUISTO: 975.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 685 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | 25122043                        |
| Superficie netta    | ca. 169 m²                      |
| Vani                | 6                               |
| Camere da letto     | 5                               |
| Bagni               | 2                               |
| Anno di costruzione | 1970                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 20000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 975.000 EUR                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 245 m²                                                               |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                          |

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 147.20 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.09.2033    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |



Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## La proprietà



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 Bäcker-gasse | 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)

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questo bungalow su due livelli, ristrutturato con stile e completato nel 2015, coniuga un design moderno con finiture di alta qualità e non lascia nulla a desiderare. Vi aspetta un ambiente abitativo lussuoso, che trasformerà la vostra vita quotidiana in un'esperienza speciale. L'ampia zona giorno, con un'altezza di 2,70 m, è caratterizzata da un layout open space ed è illuminata da finestre a tutta altezza che non solo forniscono abbondante luce naturale, ma offrono anche una magnifica vista sul giardino curato nei minimi dettagli. Qui troverete tanto spazio per rilassarvi e godervi la giornata. Adiacente alla zona giorno si trova la cucina componibile di alta qualità, dotata di elettrodomestici moderni e materiali eleganti. L'ingegnoso design su due livelli del bungalow crea una planimetria unica e un perfetto equilibrio tra le diverse zone giorno. Un altro punto forte è lo spazio esterno splendidamente progettato. L'ampio giardino offre ampio spazio per attività all'aperto e dispone di tre terrazze dove potrete prendere il sole o semplicemente rilassarvi in tutta tranquillità. La proprietà comprende anche un garage e ulteriori posti auto nel parcheggio privato. Il bungalow si trova in una zona residenziale tranquilla e ricercata, offrendo la massima privacy. La posizione è particolarmente attraente per gli amanti della natura, in quanto consente l'accesso diretto alle aree ricreative e ai paesaggi naturali circostanti. Lasciatevi incantare da questo esclusivo bungalow su due livelli e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso!



Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Tutto sulla posizione

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 Ilsesee, 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.

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25122043 - 86343 Königsbrunn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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