

Königsbrunn – Königsbrunn

## Completamente ristrutturata nel 2015: casa a schiera arredata con appartamento indipendente

Codice oggetto: 25122112



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – 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: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122112
Superficie netta	ca. 112 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2015
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	129.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964



Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà





Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

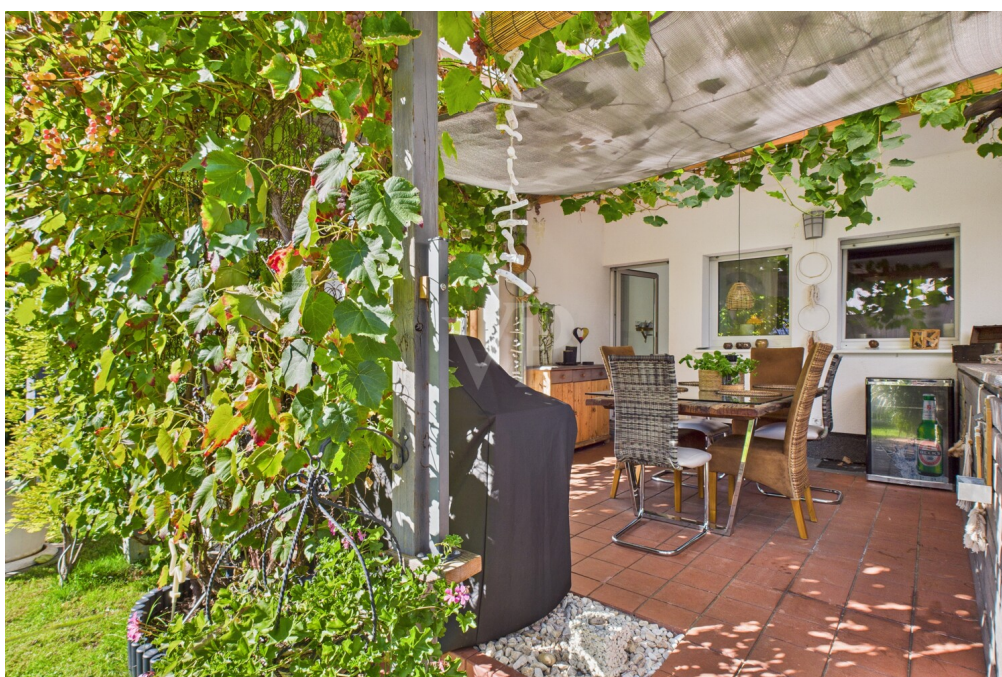
## La proprietà





Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà





Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – 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)

# 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



Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



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](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: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

## Una prima impressione

Questa invitante casa a schiera si trova in una graziosa zona residenziale di Königsbrunn e colpisce per la sua disposizione ideale e le numerose dotazioni. Una completa ristrutturazione del 2015 garantisce un aspetto generale moderno e curato. Gli ambienti sono luminosi, ben proporzionati e funzionali, offrendo le condizioni ideali sia per famiglie che per coppie per creare il proprio spazio abitativo personalizzato. Oltre alla cucina componibile di alta qualità al piano terra, la casa vanta un arredamento elegante e spazioso, che consente un'occupazione immediata e confortevole. Il piano terra comprende anche un bagno per gli ospiti e un bagno con riscaldamento a pavimento. Una seconda cucina componibile e un altro bagno completamente attrezzato al piano superiore offrono una varietà di opzioni abitative. L'immobile offre numerosi comfort sia all'interno che all'esterno: un balcone, una terrazza coperta, due cassette da giardino, un pozzo di acqua freatica e un impianto solare. Sono inoltre disponibili un garage (disponibile con un supplemento di 20.000 €) e un parcheggio esterno. Grazie agli ottimi collegamenti di trasporto e alla posizione privilegiata, questa casa è ideale come nuova casa per famiglie o coppie che apprezzano comfort, flessibilità e sostenibilità. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

## Tutto sulla posizione

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 befindet 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.

Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 129.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25122112 - 86343 Königsbrunn – 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)