

Königsbrunn – Königsbrunn

# Modernes, 2015 saniertes Reihenhaus mit Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 25122112



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

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 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 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	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	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	129.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



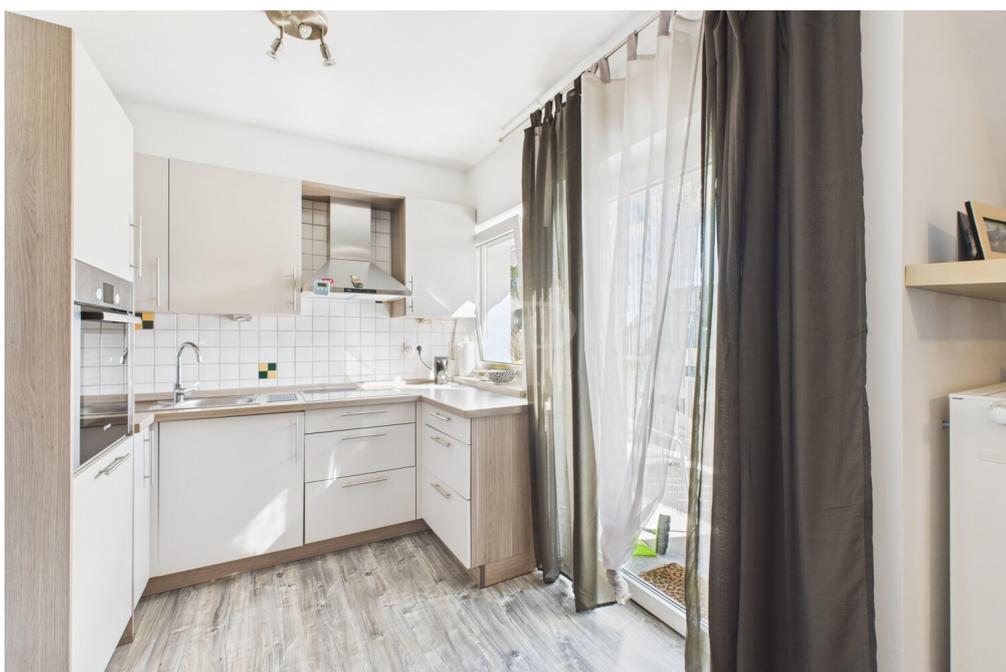
CODICE OGGETTO: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## La proprietà



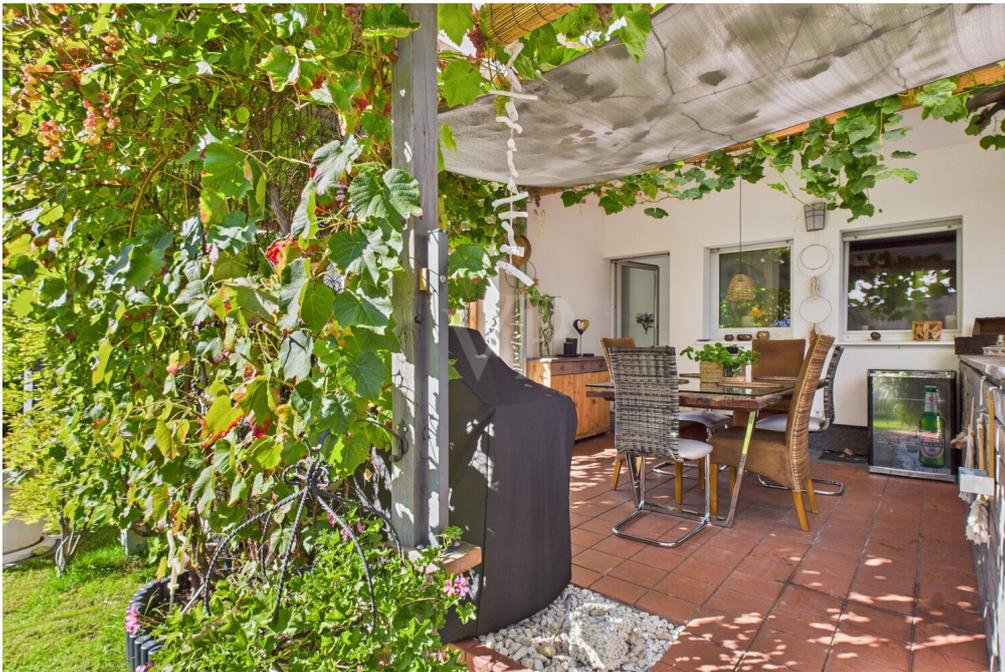
CODICE OGGETTO: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## 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

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

VP 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: 25122112 - 86343 Königsbrunn – 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: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

## Una prima impressione

Dieses einladende Reihenhaus befindet sich in einem ansprechenden Wohngebiet von Königsbrunn und überzeugt durch seine ideale Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsdetails.

Eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2015 sorgt für den modernen und gepflegten Gesamteindruck.

Die Räume sind hell, gut geschnitten und funktional angeordnet, sodass sowohl Familien als auch Paare ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen finden.

Die Ausstattung umfasst darüber hinaus eine hochwertige Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Fußbodenheizung.

Durch eine zweite Einbauküche sowie ein weiteres voll ausgestattetes Badezimmer im Obergeschoss bieten sich für Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zahlreiche Annehmlichkeiten: ein Balkon, eine überdachte Terrasse, zwei Gartenhäuser, ein Grundwasserbrunnen sowie eine Solaranlage.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Dank der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Lage eignet sich dieses Haus ideal als neues Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Flexibilität und Nachhaltigkeit legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25122112 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

## Dettagli dei servizi

- Gute Verkehrsanbindung
- Ansprechendes Wohngebiet
- Ideale Raumaufteilung
- Kernsanierung im Jahr 2015
- 2 Einbauküchen
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Gäste-WC
- Treppenlift
- Balkon
- Überdachte Terrasse
- 2 Gartenhäuser
- Grundwasserbrunnen
- Solaranlage
- Garage
- 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 beendet 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 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.

**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 Bäckergergasse, 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)