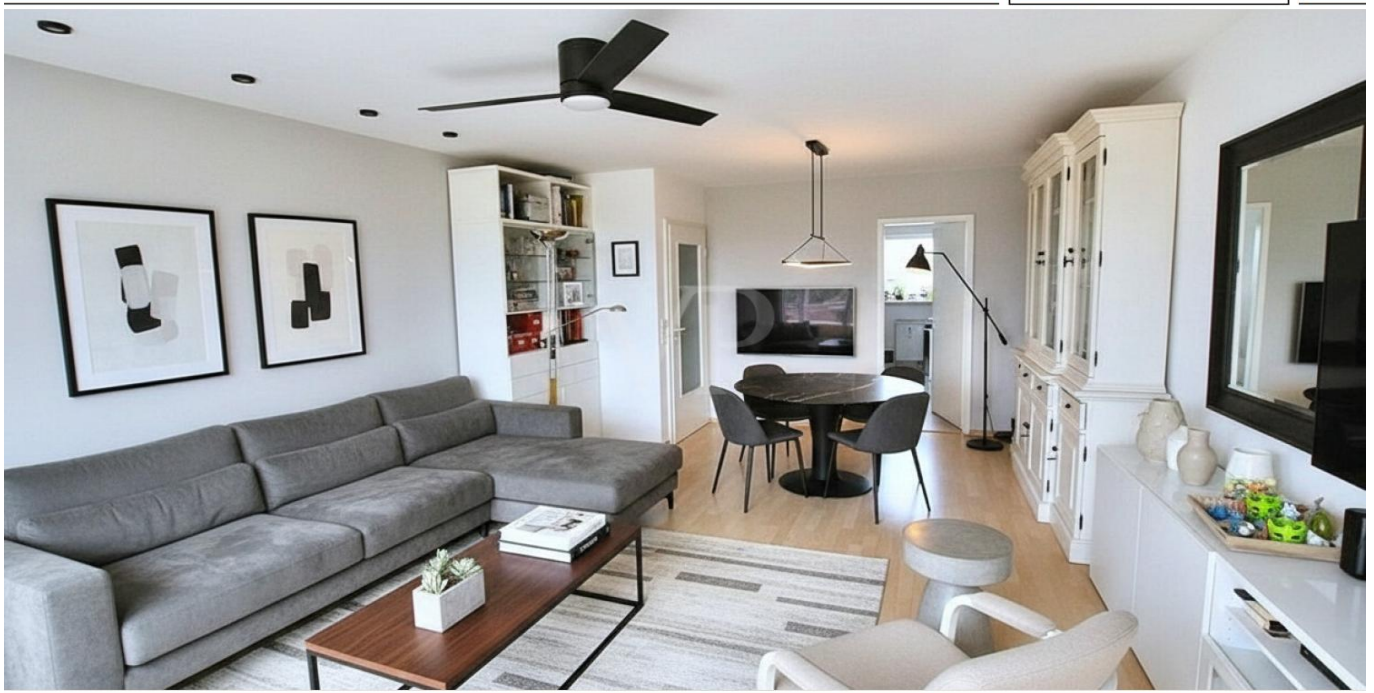


Königsbrunn - Königsbrunn

# Appartamento con 2 bagni e terrazza sul tetto

**Codice oggetto: 25122080**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,44 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25122080 - 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: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122080	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 80,44 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Anno di costruzione	1994		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	145.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen has a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile).

**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: 25122080 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento duplex di circa 80 m<sup>2</sup> si trova in una tranquilla e ricercata zona residenziale a sud di Königsbrunn. Si trova in un edificio plurifamiliare ben curato risalente al 1994. L'appartamento si sviluppa su due piani e, con tre stanze e due bagni completi, offre un concetto abitativo moderno che si rivolge a coppie esigenti, piccole famiglie o singoli. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo open space con cucina adiacente. Da qui si accede alla terrazza sul tetto esposta a sud, perfetta per rilassarsi e distendersi. Un punto di forza particolare è la separazione dei due piani abitativi: ogni piano dispone di un bagno completamente attrezzato, una soluzione comoda per ospiti, coinquilini o per un rifugio privato al piano superiore. Un posto auto sotterraneo (supplemento di 15.000 €) completa questa interessante offerta e offre ulteriore comfort. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile: non vediamo l'ora di conoscervi.

**Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Dettagli dei servizi

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- wohnen auf 2 Ebenen
- Wohnungstür auf jeder Ebene
- Einbauküche
- 2 Bäder (Wanne und Dusche)
- Dachterrasse Richtung Süden
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 15.000,-)

**Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer gefragten Wohnlage von Königsbrunn, einer dynamischen Stadt südlich von Augsburg im Herzen des attraktiven Wirtschafts- und Lebensraums Schwaben.

Das Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, gepflegten Straßen, einer durchdachten Bebauung mit viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Hier verbinden sich naturnahe Umgebung und städtische Infrastruktur auf harmonische Weise.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist exzellent: Über die B17 ist die Augsburger Innenstadt in etwa 15 Minuten erreichbar, die Autobahn A8 bietet eine schnelle Verbindung Richtung München oder Stuttgart.

Der öffentliche Nahverkehr ist modern und gut strukturiert: Die Straßenbahnlinie 3 bringt Sie bequem bis in die Augsburger Innenstadt, ergänzt durch ein zuverlässiges Busnetz in alle Stadtteile.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, teils fußläufig erreichbar.

Familien profitieren zusätzlich von einem breiten Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – von Kindertagesstätten bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles gut erreichbar und in die gewachsene Infrastruktur eingebettet.

Darüber hinaus punktet die Lage mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung laden der idyllisch gelegene Ilsesee, zahlreiche Spazier- und Radwege, Sporteinrichtungen sowie großzügige Grünanlagen zum aktiven Ausgleich ein. Auch kulturelle Angebote und ein reges

Vereinsleben prägen das lebendige Gemeindebild.

Insgesamt bietet diese Wohnlage in Königsbrunn eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit, einem breiten Versorgungs- und Freizeitangebot sowie einem Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufspendler ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Lebensqualität bereithält.

**Codice oggetto: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 145.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 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: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)