

Königsbrunn - Königsbrunn

# Stilvolle Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung

*Codice oggetto: 26122012*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 514 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26122012 - 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: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122012
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	214.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La proprietà



**VP 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: 26122012 - 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: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Una prima impressione

In einer ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohnlage von Königsbrunn präsentiert sich diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte als ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und zeitloser Ausstrahlung. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail und einem feinen Gespür für zeitlose Ästhetik modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst harmonischen und wertigen Gesamtzustand, der ein sofortiges Ankommen ermöglicht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine klare Raumstruktur sowie ein angenehmes Zusammenspiel aus Großzügigkeit und Wohnlichkeit. Ein stilvoll integrierter Kamin verleiht diesem Bereich eine besondere Atmosphäre und lädt mit behaglicher Wärme zu entspannten Stunden ein. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum angebauten Wintergarten, der dank integrierter Fußbodenheizung ganzjährig nutzbar ist und als lichtdurchfluteter Rückzugsort dient. Der Blick führt von dort direkt in den liebevoll angelegten Garten, der sich als private Wohlfühloase präsentiert. Ein stilvoll integrierter Pool sowie ein hochwertiger Whirlpool setzen besondere Akzente und schaffen ein Ambiente, das Entspannung und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Die Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und erfüllt sowohl funktional als auch gestalterisch höchste Ansprüche. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und bietet den idealen Rahmen für den Alltag ebenso wie für gesellige Stunden.

Das Obergeschoss ist als vollwertiges Geschoss ausgeführt und verfügt über mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein

neuwertiges, stilvoll gestaltetes Badezimmer, das den gehobenen Anspruch der Immobilie konsequent fortführt.

Auch das Dachgeschoss ist großzügig ausgebaut und eröffnet zusätzliche individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Arbeitsbereich, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort. Die durchdachte Raumaufteilung unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses und passt sich unterschiedlichen Lebenskonzepten mühelos an.

Diese Doppelhaushälfte vereint gepflegte Qualität, moderne Ausstattung und ein angenehmes familiäres Wohnklima in überzeugender Weise. Abgerundet wird das Angebot durch eine abgeschlossene, freistehende Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz.

**Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Dettagli dei servizi

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- Kamin
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- zwei Whirlpools (2019)
- Pool
- Photovoltaikanlage (2017)
- Garage

**Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Königsbrunn, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und gewährleisten eine gute Nahversorgung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Augsburg. Zudem sorgen die nahegelegenen Verkehrsachsen B17 und A8 (München–Stuttgart) für eine zügige regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Die Umgebung bietet zudem Grün- und Erholungsflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Ulteriori informazioni

**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: 26122012 - 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)