

Königsbrunn

# Ruhige, helle Wohnung über 2 Etagen

Codice oggetto: 26122079



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 364.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26122079 - 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: 26122079 - 86343 Königsbrunn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122079
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	364.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.11.2029</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>89.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Wollen Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Das geht bei uns auf's Haus.

Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenfreie unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell – jetzt Termin vereinbaren unter:

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergergasse | 86150 Augsburg | T.: 0821 - 50 89 062 1 | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

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

**Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn**

## **Una prima impressione**

**Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die gelungene Gestaltung über zwei Etagen. Das durchdachte Raumkonzept eröffnet vielfältige Möglichkeiten, Wohnen, Arbeiten und individuelle Wohnbedürfnisse harmonisch miteinander zu verbinden.**

**Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Der nach Westen ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.**

**Die zweite Ebene, die sich flexibel als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich nutzen lässt, verfügt über ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie einen eigenen Zugang zum Treppenhaus und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,- €) und ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn**

## **Dettagli dei servizi**

- ruhige Lage
- gut geschnittener Grundriss über 2 Etagen
- Eingangstür in beiden Etagen
- großzügiger Wohn-Essbereich
- Balkon Richtung Westen
- Holzfenster, 2-fach verglast, mit Rollläden
- 2 Bäder, beide mit Dusche, eines zusätzlich mit Wanne und Handtuchheizkörper
- Kellerabteil
- Fahrradstellplatz im Keller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,-)

**Codice oggetto: 26122079 - 86343 Königsbrunn**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Süden von Königsbrunn. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und sämtliche Schulformen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an die Augsburger Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr.**

**Über die Bundesstraße B17 sind die Augsburger Innenstadt sowie die Autobahnen A8 in Richtung München und Stuttgart und A96 in Richtung München und Lindau bequem erreichbar.**

**Der nahe gelegene Ilsesee sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten ideale Voraussetzungen für Erholung, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.**

**Codice oggetto: 26122079 - 86343 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: 26122079 - 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)**