

Königsbrunn

Modern, saniert, stilvoll und sofort bezugsfrei - 245 m² Nutzfläche

????????? ??????????: 22122130



www.von-poll.com

???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 169 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 685 m²

??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?? ??? ??????

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| ????????? ?????????? | 22122130 |
| ????????????? | ca. 169 m ² |
| ?????????????? ??? | ????????? ?? ?? ????????? |
| ????????? | 6 |
| ????????????? ??? ????????????? | 5 |
| ????????????? | 2 |
| ????? ?????????????? | 1970 |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????, 20000 EUR (????????) |

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????? | 1.050.000 EUR |
| ??????? | ????????????? ????????????????? |
| ????????????? | Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????? ????????????????? | 2023 |
| ????????? ????????????????? | ????????? |
| ????????????????????????? ??????? | ca. 245 m ² |
| ????????? | ?????????, WC ?????????????, ????????????????? ????????? |

???????? ??????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?????????????? ????????????

| | | | |
|--------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| ??????????? | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | BEDARF |
| ???????????? | | ???????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ????????? ??????? | 147.20 kWh/m²a |
| ?????????????? | 05.09.2033 | ???????????? | |
| ?????????????????? | | ???????????? | E |
| ????????? ??? | | ?????????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????????? | |

??????? ???????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?? ????????



??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?? ????????



???????? ??????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?? ?????????



??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

?? ????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieser außergewöhnliche Split-Level-Bungalow bietet Ihnen nicht nur ein modernes und stilvolles Design, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Genießen Sie ein luxuriöses Wohnambiente, das jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine offene Raumgestaltung und die bodentiefen Fenster, die viel natürliches Licht hereinlassen und einen atemberaubenden Blick auf den liebevoll angelegten Garten bieten. Hier finden Sie genügend Platz zum Entspannen und Verweilen. Die angrenzende hochwertige Einbauküche ist mit topmodernen Geräten und edlen Materialien ausgestattet. Der Split-Level-Aufbau des Bungalows sorgt für eine raffinierte Raumaufteilung und schafft eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Wohnbereichen. Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der liebevoll gestaltete Außenbereich. Der große Garten bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und ist mit insgesamt 3 Terrassen ausgestattet, auf denen Sie gemütliche Stunden verbringen und zu unterschiedlichen Zeiten die Sonne sowie einen idyllischen Rückzugsort genießen können. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine Garage, sowie weitere Stellplätze auf dem zur Anlage gehörenden Parkplatz. Der Split-Level-Bungalow mit hochwertigster Ausstattung befindet sich in einer ruhigen sowie beliebten Wohngegend und bietet Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber, da Sie von hier aus schnell in der umliegenden Natur und den Erholungsgebieten sind. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen, exklusiven Split-Level-Bungalow begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

????????????????? ??? ??????????

- 2015 umfangreiche Sanierung
- 2023 energieeffiziente Dachsanierung
- 2023 neue Gas-Brennwerttherme
- beliebte, ruhige Lage
- großes, uneinsehbares/eingewachsenes Grundstück
- Split-Level-Bauweise
- viele Fensterflächen inklusive bodentiefe Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- idealer Grundriss
- hochwertige Ausstattung
- moderne Flachheizkörper
- moderne Einbauküche
- 2 Bäder
- 3 Terrassen, teilweise mit Überdachung
- Hauseingang mit Überdachung
- gefliester Hobby/ Fitnessraum im Kellerbereich
- Gartenschuppen
- Garage
- weitere Stellplätze auf dem zur Anlage gehörenden Parkplatz

??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gegend mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Zahlreiche Kindergärten und -krippen bieten bereits im Vorschulalter ein auf die Bedürfnisse der einzelnen Familien abgestimmtes Betreuungsangebot für die Kleinsten. Ebenso befinden sich mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium direkt vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie Banken, diverse Ärzte, etc. liegen im näheren Umfeld. Weiterführende Bildungsmöglichkeiten wie Wirtschaftsschule, Berufsschulen, Fachoberschule, Fachhochschule oder die Universität sind verkehrsgünstig durch die neu ausgebaute Straßenbahnlinie 3, wenige Minuten von der Immobilie entfernt, erreichbar. Mit der Linie 3 ist man in ca. 30 Minuten in der Innenstadt von Augsburg und am Hauptbahnhof. Die Stadt Königsbrunn bietet eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zum Ilsesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei einem Spaziergang entspannen. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee und in einer Stunde in den Alpen. Königsbrunn liegt an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München und die Bundesautobahn A 96 Lindau-München. In ca. 45 Minuten ist man in München und in ca. einer Stunde am Münchner Flughafen. Vom Bahnhof Mering (ca. 10 Minuten entfernt) gelangt man in 25 Minuten mit dem Zug zum Hauptbahnhof München, was die Immobilie auch für München-Pendler sehr attraktiv macht.

??????? ????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 147.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

???????? ??????????: 22122130 - 86343 Königsbrunn

????????????? ???????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com