Königsbrunn – Königsbrunn

Mehrgenerationswohnen oder vermieten in Feldrandlage

Objektnummer: 22122028

KAUFPREIS: 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 1.750 m²

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	22122028
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1977

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 285 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	09.07.2027
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	162.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Ein erster Eindruck

Ab Juli komplett leerstehend - präsentieren wir Ihnen ein großzügiges Zweifamilienhaus mit einer weiteren Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Mit zahlreichen Vorzügen - ob Selbstbezug, Kapitalanlage oder eine Kombination daraus, hier haben Sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten - wir freuen uns auf Sie. Über eine eigene Zufahrt gelangen Sie zur Immobilie, die sich auf einem ca. 1.750 m² großen Grundstück am Ortsrand von Königsbrunn befindet. Die Erdgeschosswohnung besticht vor allem durch den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und dem weitläufigen, schön angelegten Garten. Dort können Sie die Sonnenstunden genießen und den Alltagstrubel hinter sich lassen. Durch eine Schiebetüre gelangen Sie vom Essbereich zum Kochbereich. Des weiteren stehen Ihnen drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Die Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen dieselbe Raumaufteilung mit einem schönen Sonnenbalkon auf der Südseite des Hauses. Im ausgebauten Dachgeschoss erwarten Sie weitere helle Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung mit Bad sowie eine zum Wohnbereich offene Küche. Die Immobilie ist komplett unterkellert und bietet genügend Platz für einen Wäscheraum sowie großzügige Lager- und Abstellmöglichkeiten. Eine Doppelgarage und Außenstellplätze runden dieses Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage am Feldrand mit Blick ins Grüne
- Eigene Zufahrt
- Moderne Ausstattung
- Zwei Wohneinheiten mit zusätzlicher Nutzungsmöglichkeit im DG
- Teilweise überdachte Terrasse
- Sonnenbalkon auf der Südseite
- Weitläufiger Garten
- Doppelgarage
- Außenstellplätze
- Solaranlage (von 2023)

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt am Ortsrand von Königsbrunn mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind vorhanden. Durch die Nähe zum Ilsesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich mit Spaziergängen entspannen. Königsbrunn liegt an der 4-spurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn 8 Stuttgart-München oder die Bundesautobahn 96 Lindau-München. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee, in ca. einer Stunde in München oder auch am Flughafen München. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - den Bussen der AVV - sind sie hervorragend angebunden.

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 162.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com