



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | schöne Doppelhaushälfte in  
besten Lage von Königsbrunn \*mit vielen  
Extras**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-773**

## Haus zum Kauf

in 86343 Königsbrunn - Augsburg - Land - Königsbrunn



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kamin

Gartennutzung

Wintergarten

Gäste-WC

Kaufpreis

**549.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.  
19 % MwSt**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**147 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**330 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1963**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**gepflegt**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Parkett**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine exzellente Gelegenheit zum Erwerb einer ansprechenden Doppelhaushälfte in Königsbrunn.

Diese Immobilie bietet auf einem Grundstück von 311 m<sup>2</sup> (+ Anteile an Verkehrsfläche und Garage) ein perfektes Zuhause für Familien und Paare.

Die Doppelhaushälfte besticht durch eine großzügige Wohnfläche, die durch einen Anbau mit einem Wintergarten und einem Keller mit zwei Tageslichtschächten (1996) von ca. 34 m<sup>2</sup>, sowie einen ausgebauten Dachboden (im Jahr 2023 fertiggestellt) von ca. 28 m<sup>2</sup> erweitert wird.

Die reine Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 147 m<sup>2</sup> (ohne Keller gerechnet).

Insgesamt stehen Ihnen 5 Zimmer zur Verfügung, die bei Bedarf auf 6 Zimmer erweitert werden können.

Das Baujahr der Immobilie liegt in 1963, jedoch präsentiert sie sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleistet wird.

Die Innenausstattung des Hauses umfasst stilvolle Holzböden und pflegeleichte Fliesen, die eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen.

Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2016 erneuert und die Elektrik wurde auf den aktuellen Stand gebracht, sodass Sie sich um technische Modernisierungen keine Sorgen machen müssen.

Die in den 90er Jahren erneuerten und isolierten Dächer, sowie die 1996 eingebauten zweifach verglasten Fenster, tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Das Haus ist derzeit vermietet. Die Kaltmiete beträgt monatlich 1.560,00€.

Der Außenbereich überzeugt mit einer gemütlichen Terrasse und einem gepflegten Garten, die beide zum Entspannen und Verweilen einladen.

Das voll unterkellerte Haus verfügt außerdem über eine Waschküche und 4 weitere Räume.

Außerdem steht Ihnen eine Garage und eine Außenstellplatzmöglichkeit (Carport) direkt am Haus zur Verfügung.

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer, Küche, Gäste WC, Flur/Garderobenbereich - ca. 68 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss:

- Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer, Flur - ca. 48 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer 3, Arbeitszimmer - ca. 27 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

- 4 Räume (mit zwei Tageslichtschächten) mit Waschküche und Heizungsraum

Außenbereich:

- Garten mit ca. 6 m<sup>2</sup> Terrasse (1/2 = 3 m<sup>2</sup>), Geräteschuppen, Garage mit Außenstellplatzmöglichkeit

Als erfahrenes Maklerunternehmen verfügen wir über ausgezeichnete Kontakte zu zuverlässigen Handwerkern und Fachleuten.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Diese Wohnung ist sowohl als rentable Kapitalanlage als auch als komfortables Eigenheim bestens geeignet.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und unterstützen Sie bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Sanierungsprojekts begeistern.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich vorzustellen und Sie bei der Realisierung Ihrer Wohnträume zu unterstützen.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung beinhaltet folgende Merkmale:

- teilsaniert und in gepflegtem Zustand
- ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Wohnzimmer mit Essbereich
- separate Küche
- 5 weitere Zimmer im 1. OG und DG
- Gäste WC
- Bad mit Eckbadewanne und Fenster
- Keller mit 4 Räumen (beheizt) und Waschküche
- mit Terrasse

- mit schönem Garten
- mit Garage
- mit Außenstellplatzmöglichkeit (Carport)
- mit kleinem Gartenhäuschen
- Gurtwickler-Rollläden
- Holzfenster - 2-fach verglast
- Gaszentralheizung (2016)
- Dach neu ausgebaut (2023) und gedämmt
- Elektrik auf heutigen Stand
- Massivbauweise
- Kabel-/Sat TV

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | schöne Doppelhaushälfte in bester Lage von Königsbrunn \*mit vielen Extras

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86343 Königsbrunn - Augsburg - Land - Königsbrunn

Die Immobilie befindet sich in Königsbrunn, Bayern, liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit Einfamilienhäusern und Grünflächen.

Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 nach München und Stuttgart, sowie die nahe gelegene B17 nach Landsberg am Lech und Donauwörth, ist ein wesentlicher Standortvorteil und somit auch ideal auch für Pendler. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenso gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen nach Augsburg und den umliegenden Gemeinden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.

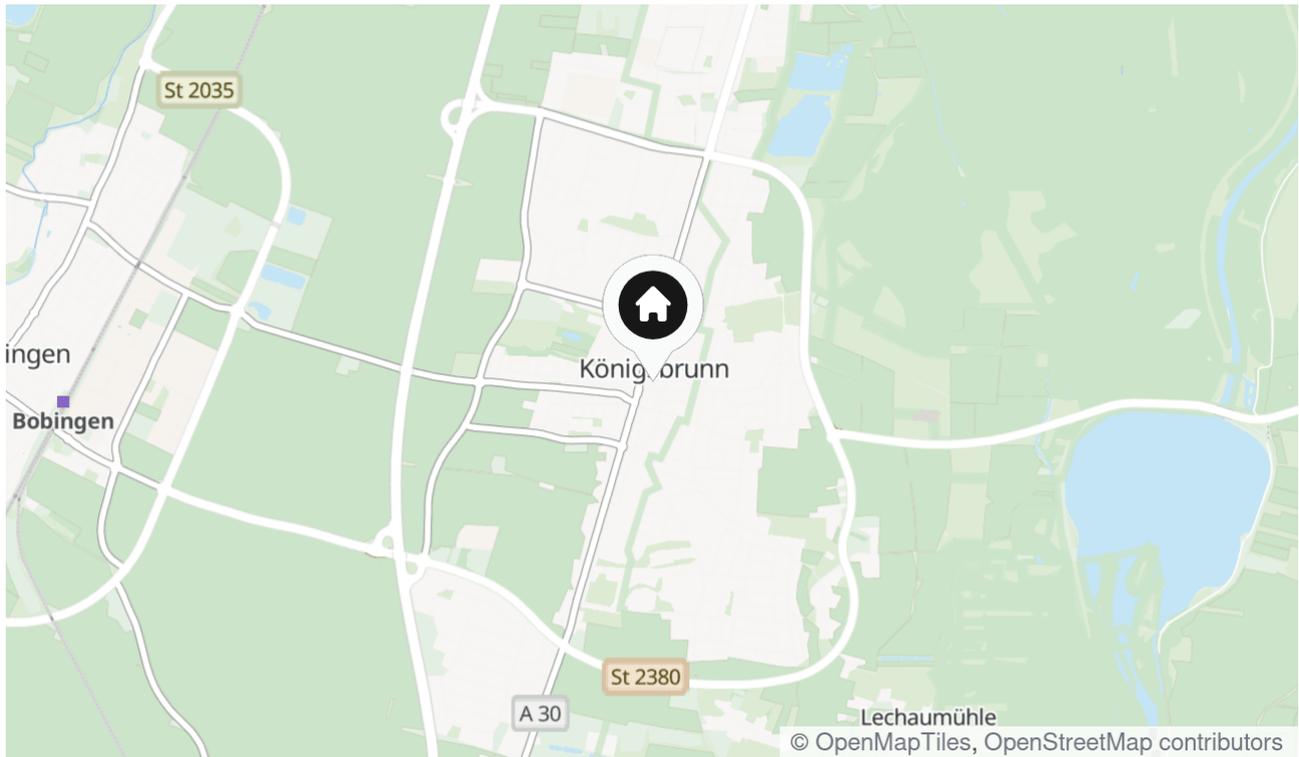
Königsbrunn verfügt über ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch die Volkshochschule und Musikschule Königsbrunn sind gut erreichbar.

Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das Naherholungsgebiet "Königsbrunner Heide" und der "Ilse-" und "Lautersee" laden zu Spaziergängen, Radtouren und Badeausflügen ein. Sportbegeisterte finden in Königsbrunn diverse Sportvereine und Fitnessstudios.

In unmittelbarer Nähe befindet sich außerdem der bekannte Badesee Ilsesee, der zum Baden und Entspannen einlädt.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und ein modernes Gesundheitszentrum gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Augsburg und ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur und vielen Freizeitmöglichkeiten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



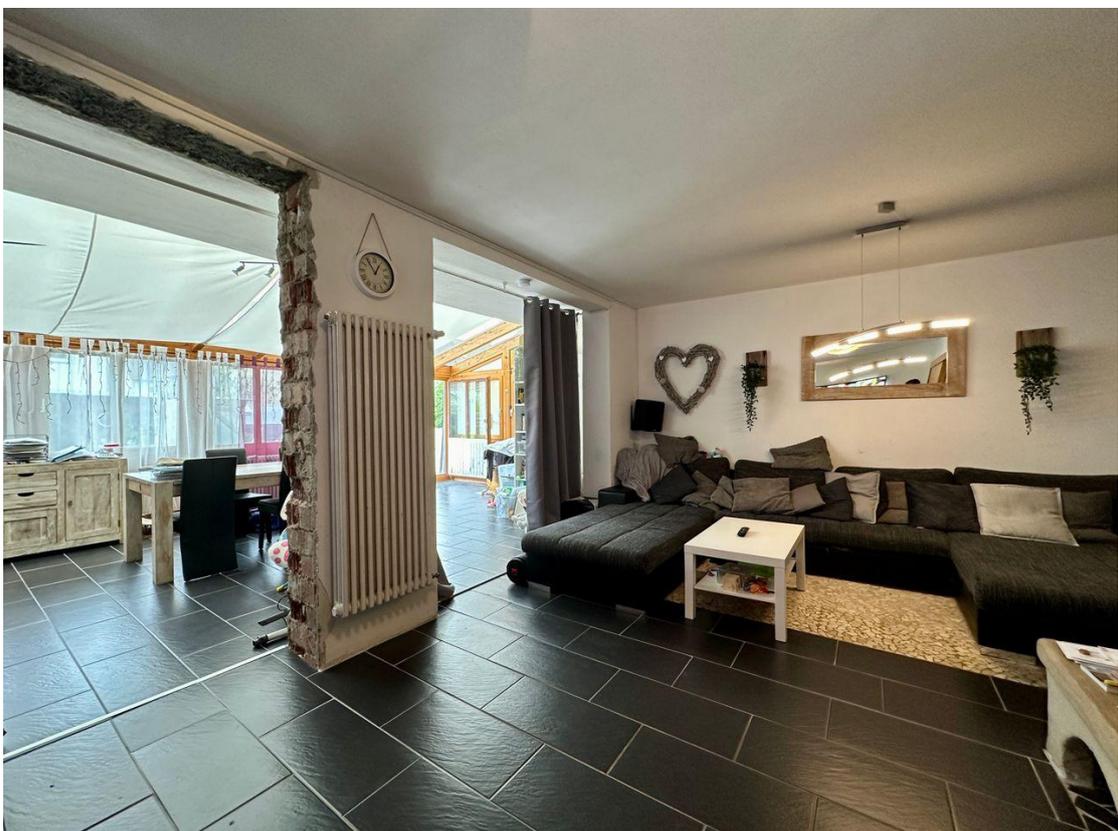
Zugang zum Haus



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Anbau



EG



Küche



Küche und Essbereich



Essbereich



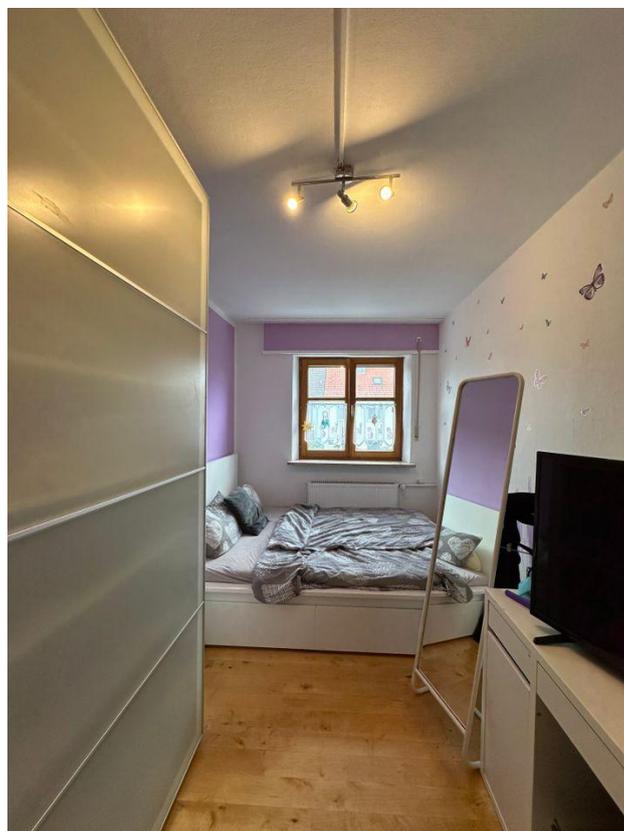
Bad EG



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmerbeispiel



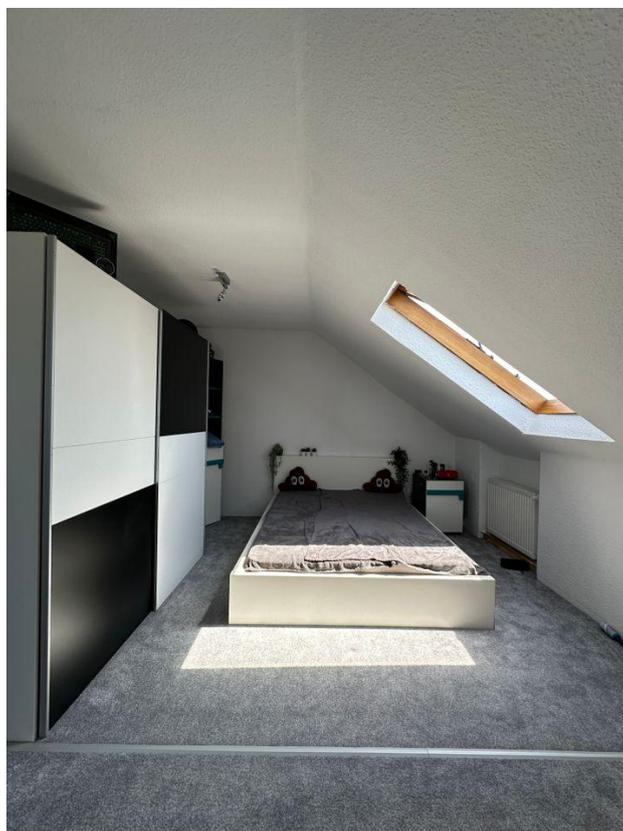
Kinderzimmer 2



Bad OG



Bad OG



Arbeits/Kinderzimmer



Dachgeschoss



Außenansicht



Außenansicht



Garten mit Terrasse



Terrasse



Garten



Garten - Ansicht



mit Garage



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## Kontakt

### Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

### Impressum

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

