



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**KATIP I Zweifamilienhaus mit Potenzial:  
Sanierungsobjekt mit Garage & großem  
Garten in ruhiger Lage**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2025-236**

## Haus zum Kauf

in 86343 Königsbrunn



## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Wintergarten

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

**619.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**128 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstück (ca.)

**560 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**5 m<sup>2</sup>**

min. teilbare Fläche (ca.)

**560 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1964**

Stellplätze

**6**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Kunststoff**

## Beschreibung

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit Potenzial in zentraler Lage von Königsbrunn

Zum Verkauf steht ein charmantes, sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in attraktiver Lage von Königsbrunn. Auf einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> bietet das Haus insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie einen gemütlichen Wintergarten, der zum Verweilen einlädt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Einliegerwohnung oder zur Vermietung.

Das ca. 560m<sup>2</sup> große Grundstück bietet neben ausreichend Platz rund ums Haus auch eine Gartenfläche von etwa 40m<sup>2</sup> – ideal für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Eine Doppelgarage, ein Außenstellplatz sowie praktische Abstellräume im Keller sorgen für zusätzlichen Komfort. Eine funktionale Einbauküche ist bereits vorhanden, ebenso wie ein Gäste-WC.

Die Ausstattung ist einfach gehalten und umfasst unter anderem PVC- und Fliesenböden. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet damit weiteres Ausbau- oder Stauraumpotenzial.

Die zentrale Lage in Königsbrunn besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichem Nahverkehr – ein ideales Umfeld für Familien oder Pendler.

Ein Haus mit Geschichte, das auf frische Ideen wartet – perfekt für alle, die ihr neues Zuhause selbst gestalten möchten.

## **Ausstattung**

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit viel Gestaltungspotenzial

- Ca. 128m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen
- 4 Schlafzimmer
- 2 Wohnzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Küchen
- Wintergarten
- Grundstücksfläche: ca. 560m<sup>2</sup>
- Davon ca. 40m<sup>2</sup> Gartenfläche nutzbar
- Voll unterkellert mit 4 separaten Kellerräumen
- Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz
- Einbauküche vorhanden
- PVC- und Fliesenböden
- Zentralheizung

- Ruhige und zentrale Wohnlage in Königsbrunn
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 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**

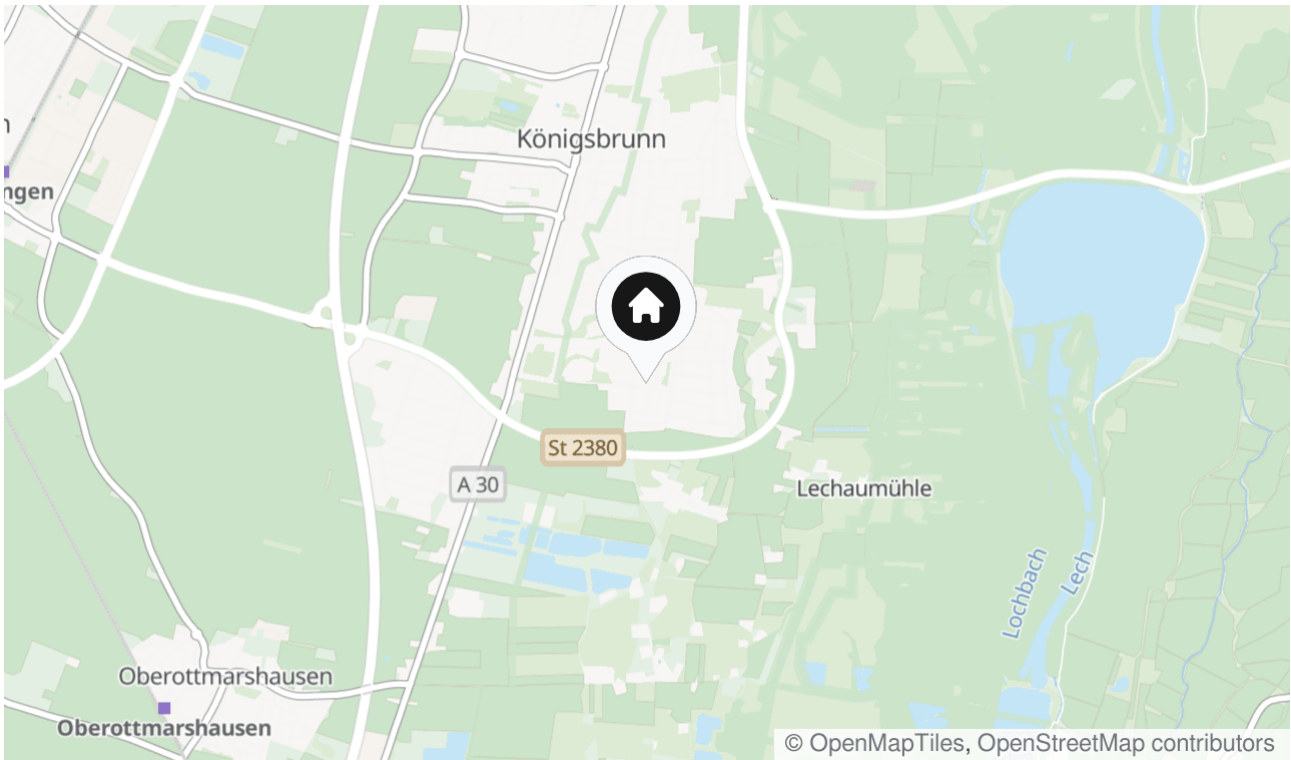
86343 Königsbrunn

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Lage im begehrten Stadtteil Königsbrunn Süd. Die Umgebung vereint auf harmonische Weise Ruhe und Zentralität – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein entspanntes und gleichzeitig gut angebundenes Wohnumfeld legen.

Nur wenige Schritte entfernt, in etwa 200 Metern, befinden sich ein Kindergarten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Edeka-Markt, eine Post, eine Bank, ein Restaurant und eine Apotheke – alles bequem zu Fuß erreichbar. Auch die nächste Schule ist lediglich 500 Meter entfernt, was den Alltag besonders für Familien mit Kindern angenehm und unkompliziert gestaltet.

Eine Bushaltestelle direkt vor der Tür sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der nahegelegene Spielplatz in nur 150 Metern Entfernung zum Treffpunkt für Kinder und Familien wird.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer gepflegten, freundlichen Atmosphäre mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier wohnen Sie ruhig, sicher und dennoch mitten im Leben – ein Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Zufahrt/Garten



Eingangsbereich





Garten



Doppelgarage

## 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)

