



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**KATIP | Ihre Chance in Königsbrunn:  
Grundstück mit Zweifamilienhaus und  
Baugenehmigung für Neubau**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-845**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 86343 Königsbrunn



## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Wintergarten

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

**1.100.000 €**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**3.288,69 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

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

Zimmer

**6**

Gesamtfläche (ca.)

**1.137,76 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.137,76 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**334,48 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**5 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

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Königsbrunn. Das Haus bietet auf ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder und einen Wintergarten. Das Grundstück umfasst etwa 560 m<sup>2</sup>, wovon 40 m<sup>2</sup> als Gartenfläche genutzt werden können. Das Haus erstreckt sich über 2 Etagen und ist mit einfachen Materialien ausgestattet, wie z.B.

PVC- und Fliesenböden. Es gibt einen Außenstellplatz sowie eine Doppelgarage und eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Des Weiteren verfügt das Haus über einen Keller, Abstellräume, ein Gäste-WC und einen schönen Garten. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Königsbrunn und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

#### Grundstück Genehmigt

Das hier angebotene Grundstück 577,76qm befindet sich aktuell in der Genehmigungsphase und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, zeitnah mit dem Bau Ihres neuen Zuhauses zu starten. Es ist bereits vollständig vermessen, und alle notwendigen Genehmigungen für den Bau eines Zweifamilienhauses liegen vor – perfekte Voraussetzungen für einen reibungslosen Projektstart.

Eingebettet in ein ruhiges und gepflegtes Wohngebiet, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern, erwartet Sie eine angenehme Nachbarschaft mit familiärer Atmosphäre. Das großzügig geschnittene Grundstück bietet ausreichend Platz für einen liebevoll gestalteten Garten – ein Ort der Erholung für Erwachsene und ein Paradies zum Spielen für Kinder.

Dank der zentralen Lage erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in nur wenigen Minuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zur Autobahn ist hervorragend, sodass Sie flexibel und mobil bleiben.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Grundstück begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Umgebung. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

#### Bestand und Grundstück

Das Bestandsobjekt sowie das großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.137,76 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Bebauungsmöglichkeiten:

Entweder wird das bestehende Zweifamilienhaus um ein weiteres, bereits genehmigtes Zweifamilienhaus ergänzt – oder das gesamte Areal wird im Rahmen eines neuen Bauprojekts mit einem modernen Mehrfamilienhaus bebaut, wobei der Altbestand zurückgebaut wird.

Die Flexibilität in der Bebauung, kombiniert mit der hervorragenden Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend, macht dieses Angebot besonders attraktiv – sei es für Investoren, Bauträger oder Mehrgenerationenprojekte.

## Ausstattung

### Bestand

- Ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen
- 4 Schlafzimmer
- 2 Wohnzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Küchen
- Wintergarten
- Grundstücksfläche: ca. 560 m<sup>2</sup>
- Davon ca. 40 m<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

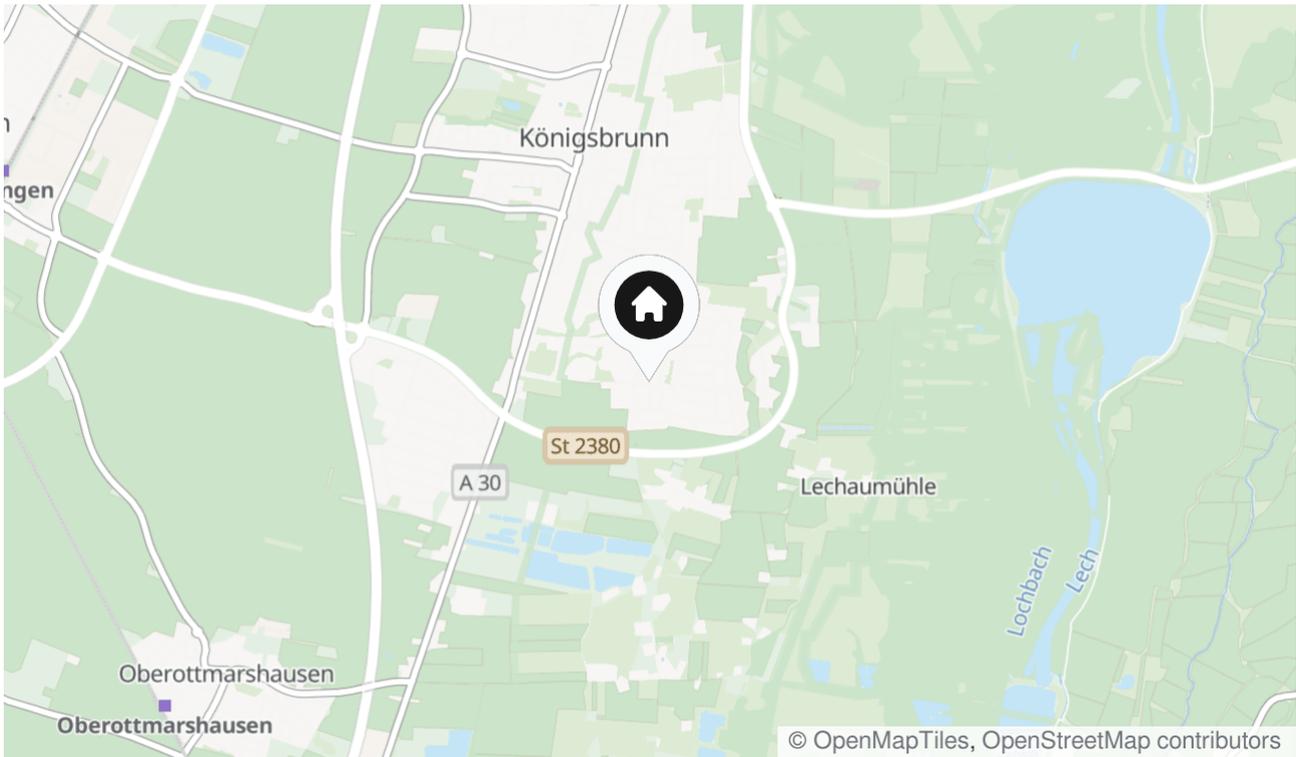
86343 Königsbrunn

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



Eingang



Bestandshaus



Zufahrt/Garten



Doppelgarage



Bebaubares Grundstück



Bebaubares Grundstück

## 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)

