

# Exposé

## Wohnung in Königsbrunn

**Erstbezug nach Sanierung – Helle 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon in Königsbrunn**



Objekt-Nr. OM-422723

### Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Luca Wiedenmann

86343 Königsbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Hausgeld mtl.	340 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	83,50 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Königsbrunn. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohnbereich. Die Sanierung erfolgte mit hohem Qualitätsanspruch und vereint zeitloses Design, hochwertige Materialien und moderne Technik – die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Ausstattung:

- Hochwertige Komplettanierung
- Neuer Parkettboden aus Eichenholz
- Große Fenster mit sehr guter Lichtführung
- Südlich ausgerichteter Balkon mit Holzdielen
- Modernes, vollständig erneuertes Badezimmer
- Komplette Erneuerung der Elektrik inkl. neuem Sicherungskasten
- Einbauküche mit Siemens-Markengeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Neue elektrische Rolläden an allen Fenstern
- Kellerabteil + zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Zusätzlich Waschraum im Keller vorhanden
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1968)
- Energieeffizienzklasse C
- Heizungsanlage erneuert 2009
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und zeitlos gewählt. Sämtliche Maßnahmen im Rahmen der Sanierung wurden mit Blick auf Langlebigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort umgesetzt. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand und eignet sich ideal für Eigennutzer, die ohne weiteren Renovierungsaufwand einziehen möchten.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Wiedenmann Immobilien GmbH

Vertreten durch die Geschäftsführer:

Klaus Wiedenmann, Luca Wiedenmann

Messerschmittring 42 1/2

86343 Königsbrunn

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg

Handelsregisternummer: HRB 35066

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a UStG: DE333883633

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Königsbrunn mit sehr guter Infrastruktur.

Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar, eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung innerhalb Königsbrunns sowie in Richtung Augsburg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte und Bäcker befinden sich in der näheren Umgebung. Ein Kinderspielplatz sowie Grünflächen unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

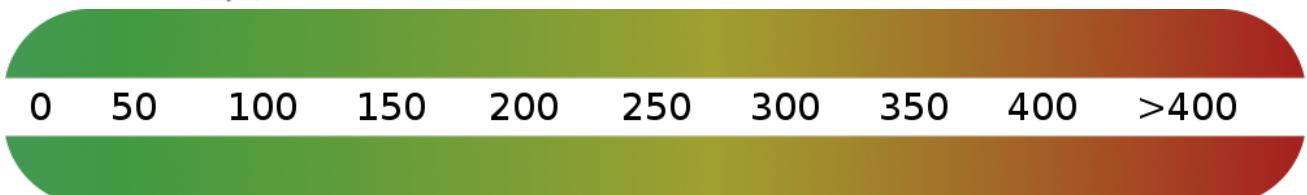
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen im Alltag und guter Verkehrsanbindung macht die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und Berufspendler attraktiv.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 3



Wohnzimmer - Bild 4

# Exposé - Galerie



Bad - Bild 1



Bad - Bild 2

# Exposé - Galerie



Bad - Bild 3



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bild 1



Schlafzimmer - Bild 2

# Exposé - Galerie



Küche - Bild 1



Küche - Bild 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Loggia

# Exposé - Grundrisse

