

# Exposé

## Wohnung in Königsbrunn

### Traumhafte sonnige 3 Zimmer Wohnung in Königsbrunn



Objekt-Nr. OM-439832

#### Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus-Rolf Vogt

Richard-Wagner-Straße 45  
86343 Königsbrunn  
Bayern  
Deutschland

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 1983      |
| Etagen                | 4         |
| Zimmer                | 3,00      |
| Wohnfläche            | 94,00 m²  |
| Nutzfläche            | 106,00 m² |
| Energieträger         | Gas       |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €  |
| Hausgeld mtl.         | 255 €     |

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Übernahme         | ab Datum       |
| Übernahmedatum    | 30.04.2026     |
| Zustand           | modernisiert   |
| Schlafzimmer      | 2              |
| Badezimmer        | 2              |
| Etage             | 1. OG          |
| Tiefgaragenplätze | 1              |
| Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab Mai bezugsfrei: Sonnige, helle 3 ZKB-Wohnung mit 2 Balkonen, provisionsfrei, nahe Lautersee

Diese sonnige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1983 in ruhiger und gefragter Wohnlage von Königsbrunn. Mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch einen durchdachten, großzügigen Grundriss und eine angenehme Helligkeit in allen Räumen.

Ein echtes Plus sind die zwei Balkone: Der Südbalkon am Schlafzimmer und Kinderzimmer lädt für sonnige Stunden zum Genießen im Freien ein, während der Westbalkon für die Abendstunden ein idealer Rückzugsort vom Wohnzimmer und Küche aus ist.

Die Wohnung ist ab Mai bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie, die ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen möchten. Ein sehr großzügiger Keller (ca. 12m<sup>2</sup>) gehört selbstverständlich auch zur Wohnung.

Zur Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz für € 15.000 mit direktem Zugang ins Treppenhaus miterworben werden.

Die Wohnanlage selbst befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand ohne

Sanierungsstau. Solide Eigentümergeinschaft mit sehr guter

Rücklagsituation ist auch gegeben!

Zuletzt wurde die Wohnung Mitte 2017 komplett saniert (Bad und Gäste WC sowie sämtliche Bodenbeläge in Steinzeug, Fliesen sowie Laminat).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Königsbrunn – lebenswert, modern und naturnah Königsbrunn liegt im südlichen Landkreis Augsburg und zählt mit rund 28.000 Einwohnern zu den größten Städten im Landkreis. Die Stadt besticht durch ihre vielfältige Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und eine attraktive Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und guter Anbindung an die Metropolregion. Die direkte Nähe zum Lautersee und Ilsesee der Wohnung wird Sie mit Sicherheit begeistern. Lage & Verkehr: Königsbrunn liegt nur ca. 10 km südlich von Augsburg, wodurch die Stadt eine ideale Verbindung zur Augsburger Innenstadt bietet. Über die B17 und die Bundesstraßen sowie den öffentlichen Nahverkehr (Busse und Zuganbindung in Augsburg) ist eine schnelle Erreichbarkeit von Augsburg, München (ca. 60 Min.) und dem Münchner Flughafen (ca. 55 Minuten) gewährleistet. Freizeit & Natur: Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Seen wie dem Ilsesee, Lautersee und Mandichosee, die besonders in den Sommermonaten für Schwimmen, Segeln, Stand-Up-Paddling oder Spaziergänge beliebt sind. Zahlreiche Grünanlagen, Parks und Radwege bieten zusätzlich Raum für Sport, Erholung und Aktivitäten im Freien. Einkaufen & Versorgung: Königsbrunn verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Fachgeschäften, Cafés, Restaurants und Apotheken. Für den täglichen Bedarf ist alles bequem erreichbar, größere Shoppingzentren befinden sich in Augsburg. Bildung & Familie: Die Stadt ist besonders familienfreundlich: Neben zahlreichen Kindergärten und Grundschulen gibt es weiterführende Schulen wie Realschulen, Gymnasien und berufliche Schulen. Verschiedene Vereine, Sportanlagen, Hallenbäder und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ab. Wirtschaft & Wohnqualität: Königsbrunn bietet modernes Wohnen mit Eigentumswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern. Ruhige Wohngebiete, gute Infrastruktur, Nähe zur Natur und schnelle Anbindung an Augsburg und München machen die Stadt besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 128,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



Blick vom Westbalkon



# Exposé - Galerie



Blick vom Westbalkon



Blick vom Südbalkon

# Exposé - Galerie



Links Garderobe und Gäste WC



Flur zu den Zimmern



# Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Kinderzimmer & Balkonaustritt



Großzügige Küche



# Exposé - Galerie



Essbereich & Balkonaustritt



Süd Ansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einfahrt TG



# Exposé - Galerie



TG



Flur Treppenhaus



Vollbad Dusche & BW



# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad inkl. Toilette



BW und Waschbecken

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer Südfenster



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Westbalcon



Zuwegung zum Hauseingang

# Exposé - Grundrisse

Grundriss

Westen

19.07.17, 13:54

