

IMMOBILIENEXPOSÉ / VERKAUF VON PRIVAT

Freistehender Bungalow in Königsbrunn

Split-Level-Architektur mit Südgarten, Wärmepumpe und Photovoltaik

161 m²	426 m²	5
Wohnfläche ca.	Grundstück ca.	Zimmer

798.000 €

Kaufpreis · provisionsfrei für Käufer

86343 Königsbrunn

Stand 25.11.2026

Das Haus auf einen Blick

Ein freistehendes Haus mit eigenem Charakter: Kurze Treppenläufe verbinden die versetzten Wohnebenen, große Fenster öffnen den Blick ins Grüne. Der geschützte Südgarten mit zwei Terrassen erweitert den Wohnraum nach draußen.



Eingang mit überdachtem Zugang

DIE DREI GRUNDRISSE

Eingang und Wohnen · Seite 10
Wirtschaft und Essen · Seite 11
Schlafen · Seite 12

Objektart
Freistehendes Einfamilienhaus

Architektur
Bungalow mit versetzten Wohnebenen

Wohnfläche
ca. 161 m²

Zustand
Modernisiert

Grundstück
ca. 426 m²

Garage
1 Garage

Zimmer
5, davon 3 Schlafzimmer

Kaufpreis
798.000 €

Sanitär
1 Badezimmer und Gäste-WC

Käuferprovision
Keine · Verkauf von privat

Baujahr
1978

Übergabe
Nach Vereinbarung

Bauweise
Massiv

Möblierte Übernahme
Nach Absprache möglich

Wohnfläche nach Inserat; historische Berechnung mit 161,44 m² vorhanden. Details zur Planbasis auf Seite 13.

Ankommen im Haus



Die Diele mit den Treppenläufen zu den versetzten Wohnbereichen



Überdachter Zugang zum Eingang

Kurze Wege

Von der Diele führen kurze Treppenläufe zu den Wohnbereichen. Schon beim Eintreten wird die versetzte Architektur des Hauses sichtbar.

Wohnzimmer und Bar



Offener Wohnbereich mit großen Fenstern, Kamin und frei stehender Bar

Große Fensterflächen öffnen den Wohnbereich zum Garten. Die versetzten Ebenen schaffen Blickbeziehungen und geben dem Grundriss seinen besonderen Charakter. Ein offener Kamin, Einbauwände mit smarter Beleuchtung und die frei stehende Bar setzen persönliche Akzente.



Frei stehende Bar im Wohnbereich

Platz zum Zusammensein

Der offene Wohnbereich bietet Platz für ruhige Abende und für Gäste. Die Bar steht frei im Raum und ergänzt den Wohnbereich.

Küche und Essbereich



Einbauküche auf der unteren Ebene



Essbereich neben der Küche



Überdachte Terrasse auf der unteren Ebene

Küche und Essbereich liegen auf der unteren Ebene. Ein angrenzender Technikraum und ein Abstellraum ergänzen sie; die überdachte Terrasse liegt direkt davor.

Schlafen und Rückzug



Einrichtung und Nutzung der Räume können individuell abgestimmt werden



Elternschlafzimmer mit bordeauxfarbenem Bett



Tageslichtbad

Drei Schlafzimmer bieten Platz für Familie, Gäste oder Arbeiten zu Hause. Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Eine möblierte Übernahme ist nach Absprache möglich.

Südgarten und Außenplätze



Südgarten mit Whirlpool und Blick auf das Haus



Gartenlounge im geschützten Außenbereich

Draußen genießen

Die Terrassen, der Whirlpool und die gewachsene Begrünung schaffen mehrere Plätze im Freien. Geräte und Gartenmöbel finden im Gartenhaus Platz.

Mit den Jahren weiterentwickelt

Das 1978 massiv errichtete Haus wurde zum Einzug 2006 umfangreich renoviert und seither gepflegt, instand gehalten und weiter modernisiert.



Wärmepumpe am Haus



Außenansicht mit Fassadenverkleidung

Wärmepumpe und Photovoltaik

2025 wurde eine Wärmepumpe eingebaut. Im August 2026 ergänzten Fassadenmodule die vorhandene Photovoltaikanlage.

Die Photovoltaikanlage und die Wärmepumpe ergänzen die über die Jahre modernisierte Haustechnik.

Komfort im Alltag

Fußbodenheizung in den gefliesten Räumen ergänzt den Wohnkomfort. Ein elektrisch betriebenes Klimagerät im Gang kühlt diesen Bereich; die kühle Luft erreicht von dort auch angrenzende Räume.

Laut vorliegendem Energieausweis

Ausweisart / Ausstellung	Energieverbrauchsausweis / 07.09.2026
Endenergieverbrauch	67,76 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B
Energieträger Heizung / Warmwasser	Strom
Gültig bis	06.09.2036

Die Verbrauchsgrundlage wurde geschätzt. Ihre fachliche Klärung nach der Heizungsumstellung 2025 steht noch aus.

Königsbrunn im Augsburger Süden

Das Haus liegt in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage in Königsbrunn. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote und die Anbindung an Augsburg machen den Standort für Familien und Berufstätige interessant.

Mobil unterwegs

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich laut Eigentümerangabe rund 500 Meter entfernt. Die Linie 3 verbindet Königsbrunn mit Augsburg. Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in der Umgebung; das NEO ergänzt das Angebot um Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Alltag und Freizeit

Kindergarten und Grundschule sind nach Angaben im Inserat in kurzer Entfernung erreichbar. Obst- und Beerenfelder liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Ilsesee, Grünanlagen und der im Mai 2026 neu eröffnete Wasserspielplatz bieten Ziele für freie Nachmittage.

Die Region erreichen

Die B17 ist laut Inserat in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet den Standort mit Augsburg und Landsberg. Über die A96 besteht die weitere Anbindung in Richtung München.

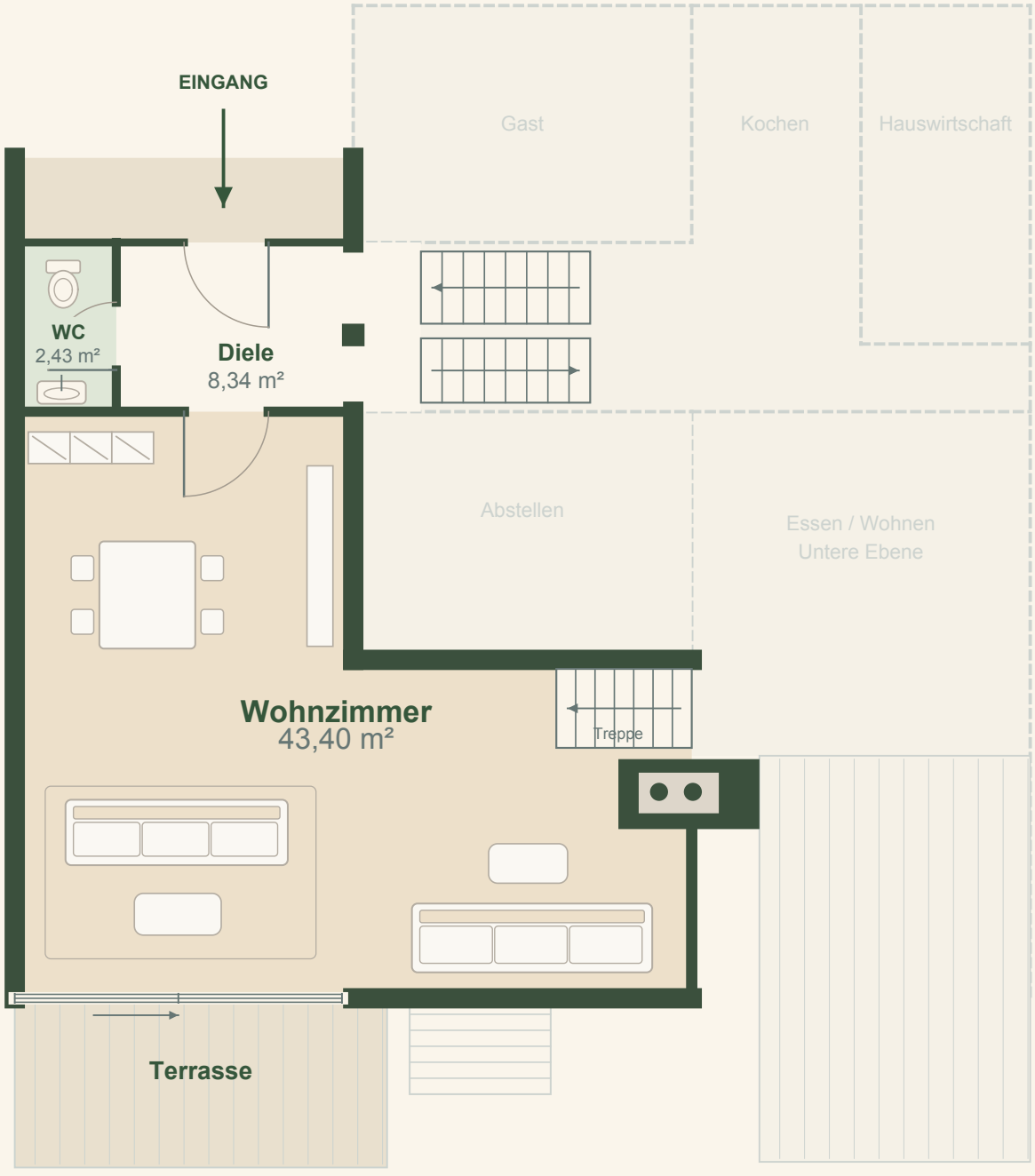
Königsbrunn

86343 Königsbrunn · Landkreis Augsburg

Entfernungen laut Eigentümerangaben, ohne eigene Wegemessung. Quellen zur Linie 3 und zum Wasserspielplatz auf Seite 13.

Eingangs- und Wohnebene

Rekonstruktion nach historischen Plänen · nicht maßstäblich

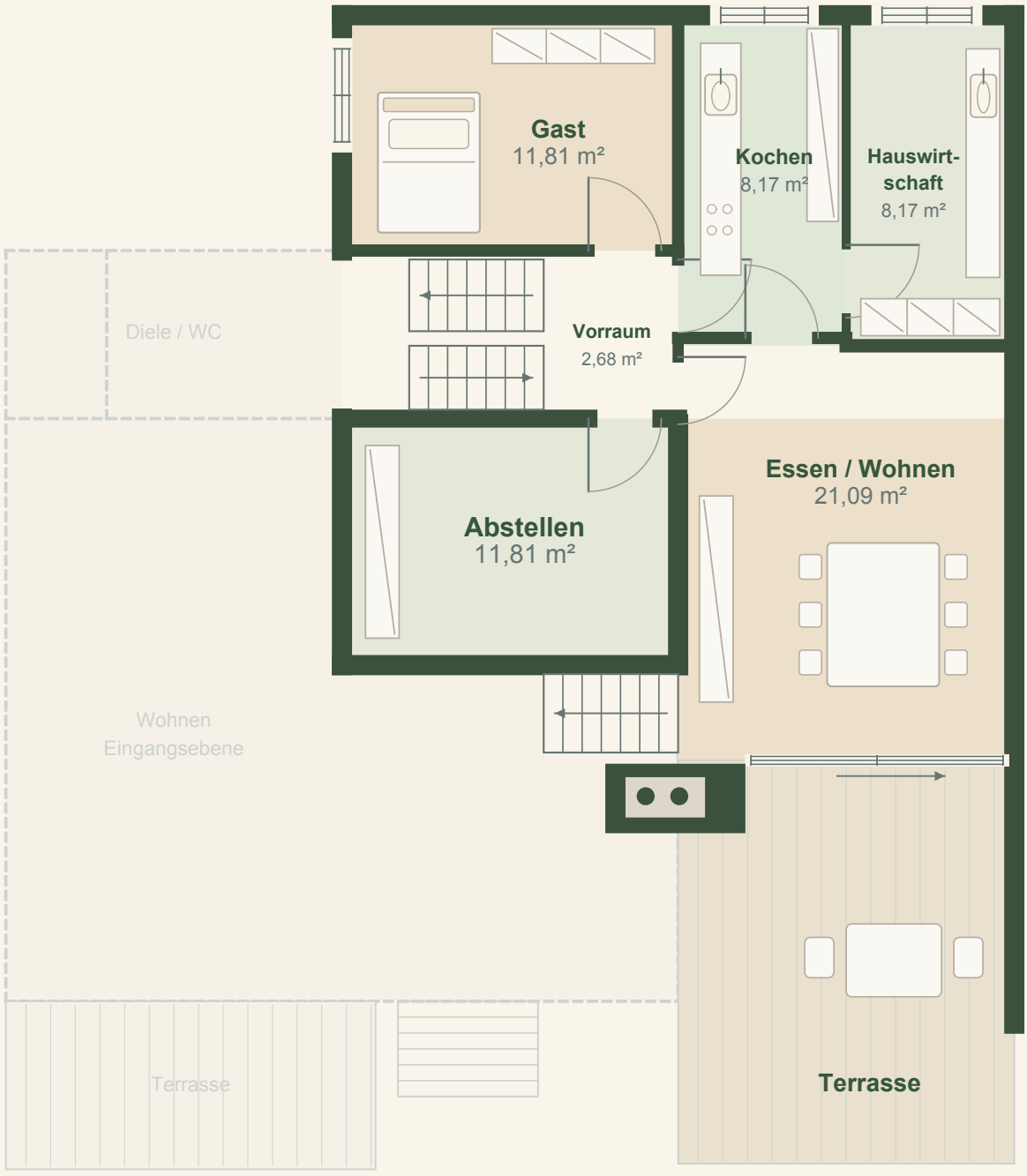


Eingangs- und Wohnebene: Diele in der Berechnung 8,34 m², im Altplan abweichend 8,43 m². Für das Wohnzimmer sind 43,40 m² eingetragen; die lesbare Maßformel ist hierzu widersprüchlich.

Historische Raumflächen, kein aktuelles Aufmaß. Heutige Raumaufteilung nicht geprüft. Flächenbasis und Abweichungen auf Seite 13.

Wirtschafts- und Essebene

Rekonstruktion nach historischen Plänen · nicht maßstäblich

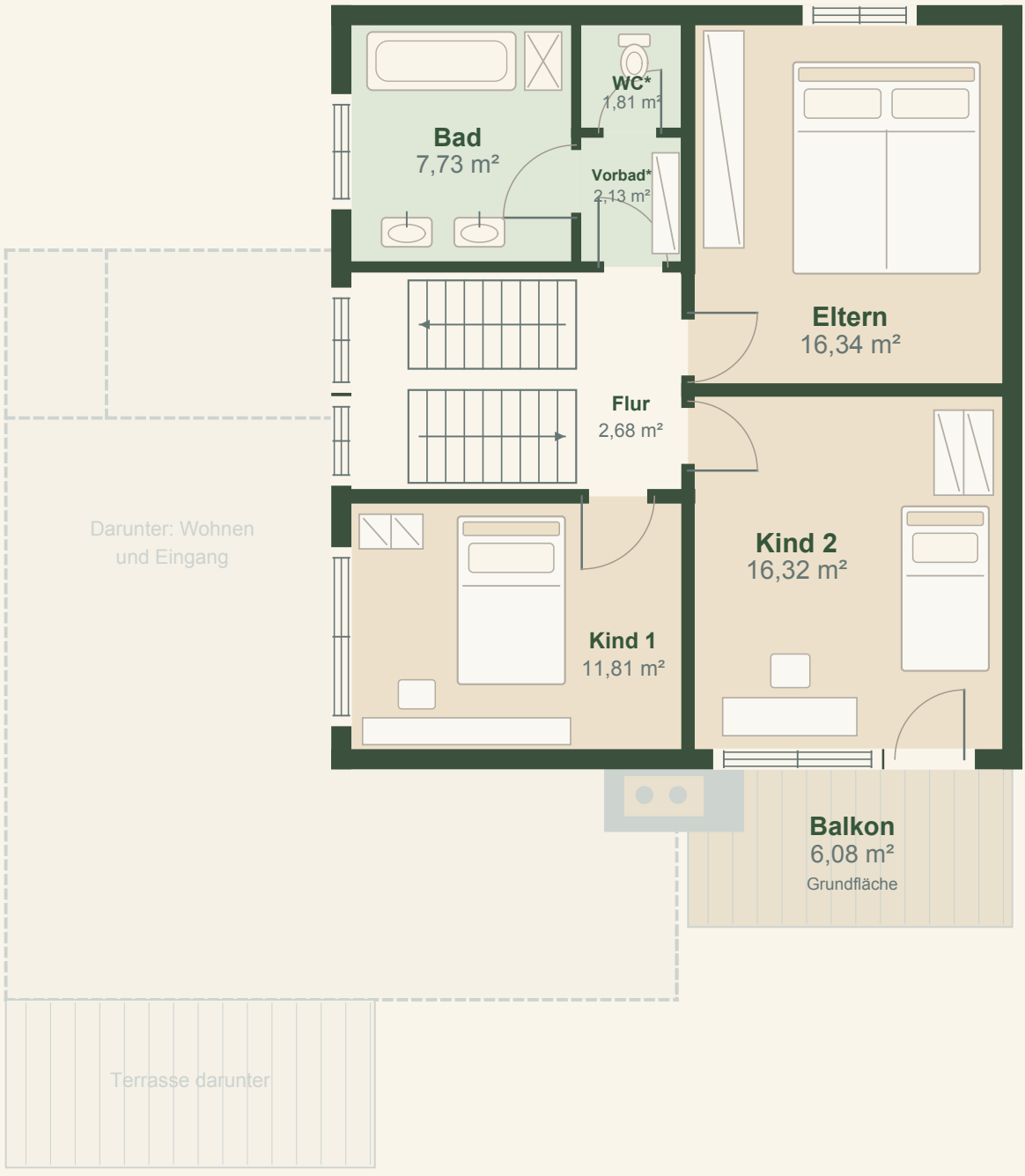


Wirtschafts- und Essebene: Die Wohnflächenberechnung enthält den Raum ZBV mit 11,81 m² einmal. Die Zuordnung zu den zwei im Altplan als Gast und Abstellen dargestellten Räumen ist offen.

Historische Raumflächen, kein aktuelles Aufmaß. Heutige Raumaufteilung nicht geprüft. Flächenbasis und Abweichungen auf Seite 13.

Schlafebene

Rekonstruktion nach historischen Plänen · nicht maßstäblich



Schlafebene: Die Raumnamen Vorbad und WC wurden aus der Darstellung erschlossen. Balkon 6,08 m² Grundfläche; in der historischen Wohnflächenberechnung sind 1,52 m² angesetzt.

Historische Raumflächen, kein aktuelles Aufmaß. Heutige Raumaufteilung nicht geprüft. Flächenbasis und Abweichungen auf Seite 13.

Die Grundlage der Angaben

Die angebotene Wohnfläche beträgt ca. 161 m². Die vorhandene historische Wohnflächenberechnung weist 161,44 m² aus. Sie bildet die dokumentierte Grundlage, ersetzt jedoch kein aktuelles Aufmaß.

Wirtschafts- und Essebene	51,92 m²
Eingangs- und Wohnebene	54,17 m²
Schlafebene einschließlich Balkonanteil	60,34 m²
Historische Zwischensumme	166,43 m²
Abzug laut Vorlage 3 % Putz	4,99 m²
Historische Gesamtwohnfläche	**161,44 m²**

Die Grundrisse auf den vorherigen Seiten sind schematische Rekonstruktionen. Raumwerte, Öffnungen und Nutzungen sind am heutigen Bestand abzugleichen. Die Zuordnung des historischen ZBV-Raums ist offen; die einzelnen Grundrissflächen dürfen deshalb nicht ungeprüft summiert werden.

Quellen und Stand

Angebot: Verkauf von privat, Kaufpreis 798.000 €, Stand 25.11.2026. Übergabe nach Vereinbarung.

Fotos und Pläne: Bereitgestellter Bildbestand; Altpläne und Berechnung IMG_0191 bis IMG_0196. Grundrissrekonstruktion vom 07.09.2026.

Ausstattung: Angaben der Eigentümer zu Pflege und Modernisierung, Wärmepumpe und elektrisch betriebenem Klimagerät im Gang.

Lage: Eigentümerangaben im Inserat. Verbindung der Linie 3 laut Stadtwerke Augsburg; Wasserspielplatz laut Stadt Königsbrunn, Neueröffnung am 08.05.2026.

Historische Planbasis; aktuelles Aufmaß und heutige Raumaufteilung sind abzugleichen. Bewegliche Ausstattung ist nach Absprache übernehmbar.



BESICHTIGUNG UND KONTAKT

Das Haus persönlich kennenlernen

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie einen Termin und erleben Sie die versetzten Wohnebenen, den offenen Wohnbereich und den Südgarten vor Ort.

Lisa Maier

0176 70904071

Verkauf von privat · keine Käuferprovision

Übergabe nach Vereinbarung

Zum Online-Inserat

Möblierte Übernahme nach Absprache. Preis und Verfügbarkeit gemäß Angebotsstand vom 25.11.2026.