

Kutzenhausen

# Reserviert: Gemütlich Wohnen im Bungalow, ruhig und sonnig

Objektnummer: 24122120

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 903 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122120	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	225.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

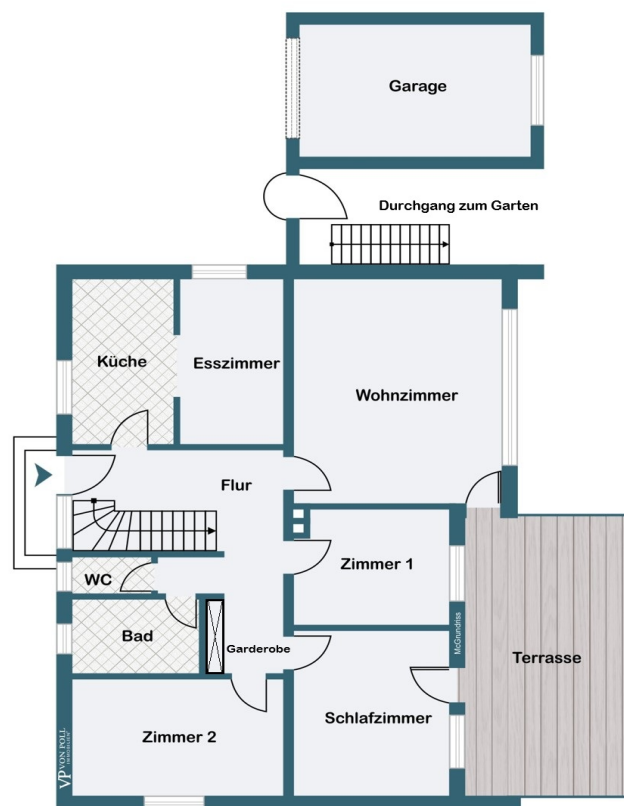
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

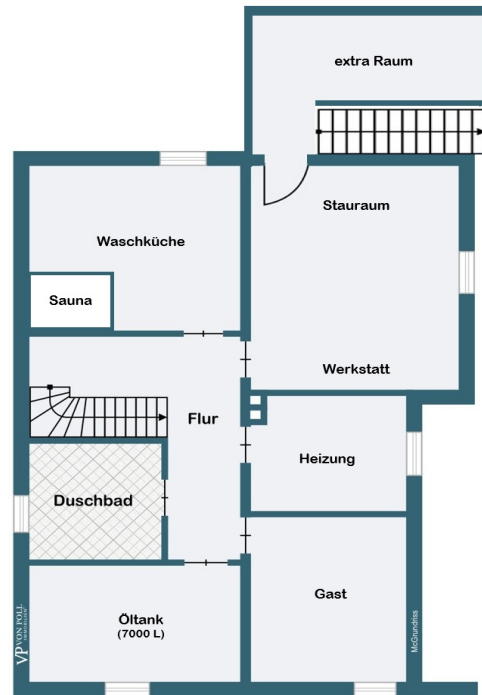
[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Grundrisse



Erdgeschoss



**Kellergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Ein erster Eindruck

Dieser Bungalow bietet Ihnen viel Platz und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, einer gut durchdachten Raumaufteilung und präsentiert sich hell und freundlich: Fünf helle Zimmer auf einer Ebene sowie weitere Räume im Untergeschoss bieten genügend Freiraum. Neben dem schönen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, der grossen offenen Küche und dem Essbereich erwarten Sie im Erdgeschoss drei weitere Zimmer. Auf der großzügigen Terrasse können Sie die Ruhe, den herrlichen Blick in den Garten und die angrenzenden Felder genießen. Das moderne Badezimmer mit großer, barrierefreier Dusche sowie das WC bieten ausreichend Platz. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein weiteres Duschbad mit WC, ein Gästezimmer, ein Hobbyraum, eine Sauna, eine Werkstatt sowie der Waschbereich zur Verfügung. Eine Garage mit einem weiteren Stellplatz runden dieses Angebot ab. Die Immobilie ist ab November bezugsbereit.



Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Ausstattung und Details

- ruhige, idyllische Lage
- bezugsbereit
- 2 Bäder
- heller Wohnbereich
- große Küche mit Essbereich
- sonniges Grundstück
- großzügiger Garten
- fußläufig zum Waldrand
- Südausrichtung
- Sauna
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Alles zum Standort

Kutzenhausen liegt 15 Kilometer westlich von Augsburg. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A8 können Sie München in gut einer Stunde und Stuttgart in ca. zwei Stunden Fahrzeit erreichen. Auch die Bundesstraße B300 Memmingen - Augsburg führt nur wenige Kilometer südlich an Kutzenhausen vorbei. Als eine der wenigen Gemeinden in der Region verfügt Kutzenhausen über einen eigenen Bahnanschluss, der im Halbstundentakt mit Augsburg (Fahrzeit: 22 Minuten) verbindet. Gleichzeitig besticht Kutzenhausen durch seine ausgesprochen idyllische Lage und ist damit der ideale Wohnort für Naturliebhaber, die ein wenig Abstand von der Großstadt genießen wollen. Die Gemeinde Kutzenhausen liegt mitten im Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Dieses Erholungsgebiet besticht durch eine attraktive Landschaft, Waldreichtum, sowie eine intakte Natur und ist Grundlage für eine hohe Lebensqualität. Hier lohnt es sich zu leben! Die Gemeinde bietet für Ihre 2.500 Einwohner einen charmanten Ortskern. Gut ausgestattete Gemeindeeinrichtungen für die Kinderbetreuung und Grundschule befinden sich ebenso wie Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote im Ort.

**Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)