

Kühbach – Kühbach

Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück in ruhiger Lage mit Erweiterungsoption

Objektnummer: 24122132



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

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

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24122132	Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnfläche	ca. 191 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1983	Nutzfläche	ca. 240 m ²
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	51.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.03.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Die Immobilie

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website interface. The QR code is on a blue background with the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Ein erster Eindruck

Dieses weitläufige Grundstück mit modernisiertem Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für all jene, die großzügigen Raum und ruhige Lage zu schätzen wissen. Das Hauptgrundstück kann bei Bedarf um ein weiteres angrenzendes Grundstück mit einer Fläche von 1.432 m² erweitert werden, um zusätzlichen Platz und Flexibilität für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu bieten. Eingebettet in eine friedliche Umgebung und umgeben von Natur, bietet dieses Grundstück ein ideales Refugium für alle, die Ruhe und Erholung suchen. Das Anwesen verfügt über ein Gästezimmer mit eigener Dusche – ideal für Besuch oder für eine separate Wohneinheit. Die Terrasse in Westausrichtung sorgt für lange Sonnenstunden und lädt zum Verweilen ein. Eine moderne Photovoltaikanlage ist installiert und bietet nachhaltige Energieversorgung sowie potenziell niedrige Betriebskosten. Die offene Raumaufteilung des Wohnbereichs vermittelt ein großzügiges und harmonisches Wohngefühl. Die Bäder und andere Wohnbereiche sind modern gestaltet und bieten hohen Komfort. Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Komfort und eine nachhaltige Bauweise. Es eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige und weitläufige Wohnumgebung mit modernen Annehmlichkeiten suchen. Zusatzoption: Das angrenzende Grundstück kann optional erworben werden und bietet damit zusätzliche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- großzügiges Grundstück
- Gästezimmer mit eigener Dusche
- Balkon
- Terrasse West
- Photovoltaik-Anlage
- Keller
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- 2 Garagen
- das Grundstück kann auch mit 1432 m² Grund gegen Aufpreis erworben werden

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Alles zum Standort

Kühbach – ein charmanter Ort, der sich ideal für Familien, Naturliebhaber und Pendler eignet. Eingebettet in die malerische Landschaft des bayerischen Landkreises Aichach-Friedberg, bietet Kühbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung. Die ruhige Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar und garantieren eine hohe Lebensqualität. Die örtlichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, laden dazu ein, die Natur aktiv zu erkunden und die idyllische Umgebung zu genießen. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die nahegelegene Autobahn A8 verbindet Kühbach schnell mit den Städten Augsburg und München, wodurch Pendler von der hervorragenden Erreichbarkeit profitieren. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was die Mobilität innerhalb der Region erleichtert.

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 51.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com