

Kutzenhausen

Reserviert: Gemütlich Wohnen im Bungalow, ruhig und sonnig

Property ID: 24122120

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 903 m²

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

At a glance

Property ID	24122120
Living Space	ca. 120 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	225.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.09.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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.

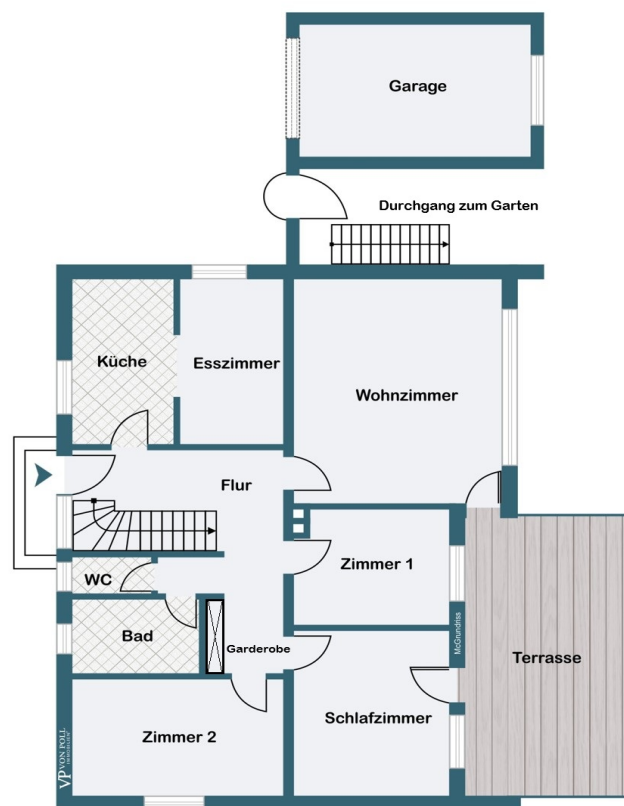
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

Floor plans



Erdgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

A first impression

Dieser Bungalow bietet Ihnen viel Platz und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 120 m², 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.

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

Details of amenities

- 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

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

All about the location

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.

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com