

Kühbach – Kühbach

# Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück in ruhiger Lage mit Erweiterungsoption

Property ID: 24122132



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

**PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

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

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## At a glance

Property ID	24122132
Living Space	ca. 191 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	680.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 240 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electro	Final energy consumption	51.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.03.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## The property

A graphic illustration showing a smartphone in the foreground with a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a desktop monitor displays a real estate website interface with a map and property details. A smaller smartphone is also visible in the background.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## The property



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)

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## Details of amenities

- 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 m<sup>2</sup> Grund gegen Aufpreis erworben werden



Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## All about the location

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.

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 51.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)