

Kühbach – Kühbach

Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück in ruhiger Lage mit Erweiterungsoption

Número de propiedad: 24122132



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 191 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m²

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

De un vistazo

Número de propiedad	24122132
Superficie habitable	ca. 191 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	680.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 240 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electro	Consumo de energía final	51.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.03.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

La propiedad

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 search filters. 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

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

La propiedad



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

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Todo sobre la ubicación

Kühbach – ein charmanten 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.

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com