

Kutzenhausen

# Reserviert: Gemütlich Wohnen im Bungalow, ruhig und sonnig

CODE DU BIEN: 24122120



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 903 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122120
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	225.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## La propriété



**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.

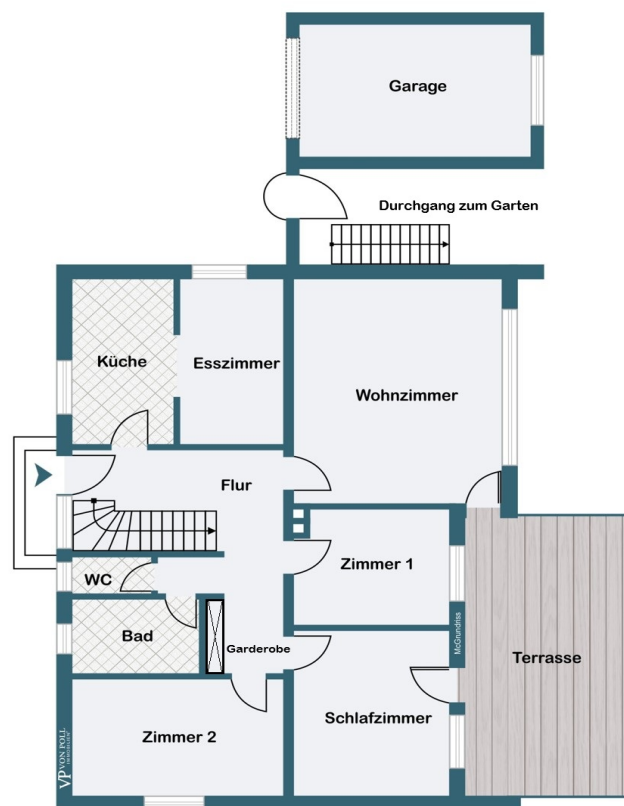
Kontaktieren Sie uns unter:

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

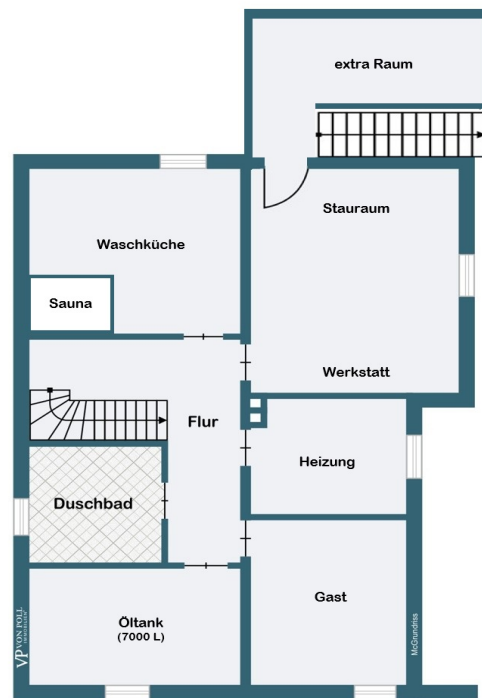
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Plans d'étage



Erdgeschoss



**Kellergeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen**

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24122120 - 86500 Kutzenhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)