

Kühbach – Kühbach

Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück in ruhiger Lage mit Erweiterungsoption

Número da propriedade: 24122132



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 191 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 800 m²

Número da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24122132 | Preço de compra | 680.000 EUR |
| Área | ca. 191 m ² | Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Forma do telhado | Telhado de sela | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 8 | Modernização / Reciclagem | 2022 |
| Quartos | 4 | Tipo de construção | Sólido |
| Casas de banho | 2 | Área útil | ca. 240 m ² |
| Ano de construção | 1983 | Móveis | Terraço, Lareira, Varanda |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem | | |

Número da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia | Electro | Consumo final de energia | 51.10 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 07.03.2029 | Classificação energética | B |
| Aquecimento | Bomba de calor ar-água | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982 |

Número da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

O imóvel

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 results. 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 da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

O imóvel



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 da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Outras informações

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 da propriedade: 24122132 - 86556 Kühbach – Kühbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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