

Kühbach – Kühbach

Einfamilienhaus auf teilbarem Grundstück und weitere Bebauungsoption

Número da propriedade: 24122132_1



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 191 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.432 m²

Número da propriedade: 24122132_1 - 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_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24122132_1	Preço de compra	790.000 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	Móveis	Terraço, Lareira, Varanda
Ano de construção	1983		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24122132_1 - 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_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

O imóvel



Número da propriedade: 24122132_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

O imóvel



Número da propriedade: 24122132_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

O imóvel



Número da propriedade: 24122132_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número da propriedade: 24122132_1 - 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número da propriedade: 24122132_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Einfamilienhaus auf weitläufige Grundstück - teilbar und mit zusätzlicher Bebauungsmöglichkeit - bietet eine seltene Gelegenheit für all jene, die großzügigen Raum und ruhige Lage zu schätzen wissen. Eingebettet in eine friedliche Umgebung und umgeben von Natur, bietet diese Liegenschaft ein ideales Refugium für alle, die Ruhe und Erholung suchen. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und einer Wärmepumpe ist installiert und bietet nachhaltige Energieversorgung sowie niedrige Betriebskosten. Die offene Raumaufteilung des Wohnbereichs vermittelt ein großzügiges und harmonisches Wohngefühl. Zwei weitere großzügige Räume im Erdgeschoss bieten Platz zur individuellen Gestaltung z.B. für ein Büro. Ein Highlight ist sicher das Atelier über der Garage mit einer großen Glasfront. Die Bäder und andere Wohnbereiche sind modern gestaltet und bieten hohen Komfort. Das sehr helle und freundliche Schlafzimmer mit sichtbarem Dachstuhl und Skyview-Fenstern lädt zum Träumen ein. Die Terrasse in Westausrichtung sorgt für lange Sonnenstunden und lädt zum Verweilen ein. 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. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 24122132_1 - 86556 Kühbach – Kühbach

Detalhes do equipamento

- ruhige Lage
- großzügiges Grundstück
- energieeffizient durch Photovoltaik, Batteriespeicher und Wärmepumpe
- Balkon
- Terrasse West
- Photovoltaik-Anlage
- Keller
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- sehr große Doppelgarage
- gemauertes Gartenhaus

Número da propriedade: 24122132_1 - 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_1 - 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_1 - 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