Kühbach

Einfamilienhaus auf teilbarem Grundstück und weitere Bebauungsoption

Property ID: 24122132_1

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.432 m^2

Property ID: 24122132_1 - 86556 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_1 - 86556 Kühbach

At a glance

Property ID	24122132_1
Living Space	ca. 191 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	07.03.2029
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	51.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

A first impression

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.

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

All about the location

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.

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Other information

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.

Property ID: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com