Kühbach

Reserviert: Einfamilienhaus auf teilbarem Grundstück und weitere Bebauungsoption

Objektnummer: 24122132_1

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.432 m²

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24122132_1
Wohnfläche	ca. 191 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergie-verbrauch	51.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.03.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24122132_1 - 86556 Kühbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com