

Kühbach

# Reserviert: Einfamilienhaus auf teilbarem Grundstück und weitere Bebauungsoption

CODICE OGGETTO: 24122132\_1

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 191 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.432 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122132_1
Superficie netta	ca. 191 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo finale di energia	51.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.03.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



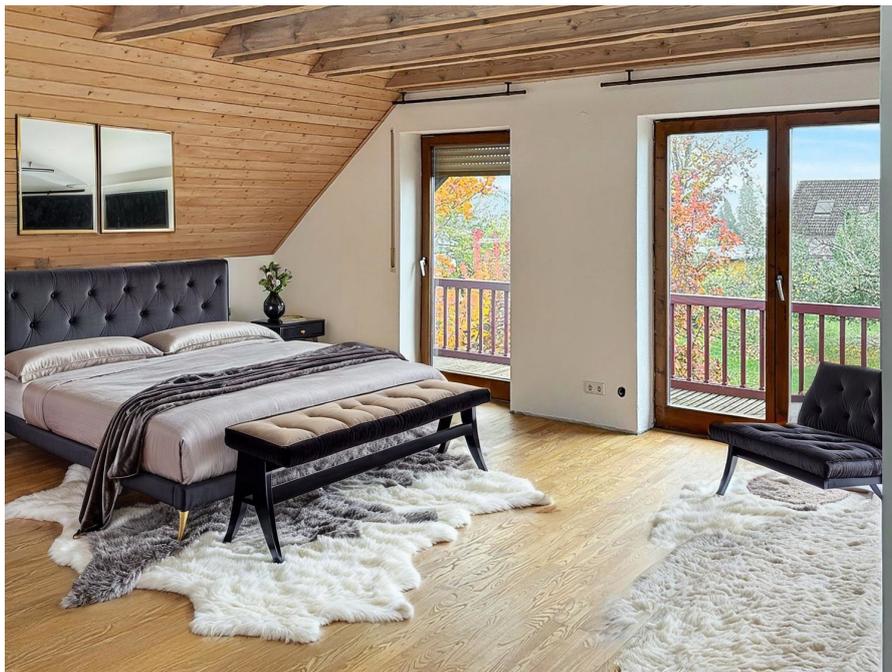
CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach

## La proprietà



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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24122132\_1 - 86556 Kühbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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