

Kühbach

Einfamilienhaus auf teilbarem Grundstück und weitere Bebauungsoption

CODICE OGGETTO: 24122132_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 191 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.432 m²

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 | Prezzo d'acquisto | 750.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 191 m ² | Casa | Casa unifamiliare |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 8 | Modernizzazione / Riqualficazione | 2022 |
| Camere da letto | 4 | Stato dell'immobile | Curato |
| Bagni | 2 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Anno di costruzione | 1983 | Caratteristiche | Terrazza, Caminetto, Balcone |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage | | |

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 ² 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



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

Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

Höchstnote für

von Poll ImmobilienQuelle: 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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 charmanter 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/(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.

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 Bäckergasse Augusta
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com