Kühbach / Winden

Ein Rückzugsort zum Wohlfühlen – idyllisches Ferienhaus mit Sauna und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26122132



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 611 m²

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

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

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Auf einen Blick

Objektnummer	26122132
Wohnfläche	ca. 43 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	280.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	19.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	258.43 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Die Immobilie



Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Ein erster Eindruck

Inmitten einer idyllischen Umgebung, mit herrlichem Blick auf die angrenzenden Felder, erwartet Sie dieses charmante Ferienhaus als ein besonderer Ort der Ruhe und Entspannung. Hier verbinden sich naturnahes Ambiente, eine gemütliche Atmosphäre und vielseitige Möglichkeiten, die freie Zeit ganz nach den eigenen Vorstellungen zu genießen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, während der Kamin insbesondere an kühleren Tagen für behagliche Stunden sorgt. Ob entspannte Wochenenden zu zweit oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden – hier lässt sich der Alltag für eine Weile hinter sich lassen.

Der Außenbereich eröffnet mit zwei Terrassen, eine davon überdacht, sowie einem Balkon verschiedene Möglichkeiten, die Ruhe und den Blick ins Grüne zu genießen. Eine Sauna im Freien lädt zu wohltuenden Momenten der Entspannung ein, während der separate Partyraum im Garten einen schönen Rahmen für gesellige Stunden bietet.

Ein Carport, ein Schuppen sowie eine Photovoltaikanlage ergänzen das Angebot.

Dieses Ferienhaus vereint eine idyllische Lage mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und bietet einen reizvollen Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und eine ganz persönliche Auszeit vom Alltag schätzen.

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Ausstattung und Details

- idyllische Lage
- Blick auf Felder
- optimale Raumaufteilung
- Kamin
- 2 Terrasse (eine davon überdacht)
- Balkon
- Sauna im Außenbereich
- Partyraum im Garten
- Schuppen
- Carport
- Photovoltaikanlage
- Warmwasser über Strom
- nach Auskunft der Gemeinde ist eine Anmeldung des Erstwohnsitzes an dieser Adresse möglich.

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Alles zum Standort

Das Ferienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Winden der Gemeinde Kühbach im Landkreis Aichach-Friedberg.
Die reizvolle Umgebung mit ihren weitläufigen Feldern und idyllischen Landschaften schafft ideale Voraussetzungen für Ruhe, Entspannung und unbeschwerte Stunden inmitten der Natur.

Kühbach verbindet den Charme einer ländlich geprägten Umgebung mit einer guten Infrastruktur und der Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Der rund 1,6 km entfernte Ortskern bietet zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die nahegelegene Bundesstraße B300 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Aichach und Schrobenhausen. Das Zentrum von Aichach ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, während auch der Bahnhof Radersdorf gut erreichbar ist.

Die umliegenden Felder und das Naherholungsgebiet Kühbach-Radersdorf laden zu ausgedehnten Spaziergängen, abwechslungsreichen Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Lage vereint auf besondere Weise naturnahe Erholung mit einer guten Erreichbarkeit und macht das Ferienhaus zu einem attraktiven Rückzugsort für entspannte Wochenenden, erholsame Urlaubstage und eine wohltuende Auszeit vom Alltag.

Objektnummer: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

Sonstige Angaben

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: 26122132 - 86556 Kühbach / Winden

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