

Friedberg / Stätzing

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 24122093



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 585 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## At a glance

Property ID	24122093
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	144.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## The property





Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## The property



Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## The property



Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## The property



**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 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## The property



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Friedberg-Stätzing, das sich hervorragend für Familien und Mehrgenerationen eignet. Diese charmante Immobilie erstreckt sich über großzügige 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch die offene Raumgestaltung, den Kamin mit Verbindung zum Heizsystem und die großen Fensterfronten, die den Raum mit viel natürlichem Licht erfüllen. Der Anbau von Ess- und Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse schafft zusätzlichen Raum. Der liebevoll gestaltete, uneinsehbare Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein - hier können Sie Ihre Privatsphäre genießen und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich insgesamt 3 geräumige Zimmer für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem steht Ihnen ein Bad mit separatem WC zur Verfügung. Das ausgebauten Dachgeschoss - ideal für Gäste oder als Rückzugsort für die Familie - verfügt über 2 Räume und ein weiteres Badezimmer, das für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Die Doppelgarage sichert nicht nur einen Unterstellplatz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Profitieren Sie von den Solarkollektoren auf dem Dach, die nicht nur Energie sparen, sondern auch umweltfreundlich sind. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie eine moderne Ausstattung, hohen Wohnkomfort und ein einzigartiges Wohngefühl in einer attraktiven Umgebung. Erleben Sie selbst die Vorzüge dieses einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## Details of amenities

- beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- Feldrand
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder
- Kamin mit Verbindung zum Heizsystem
- Sollarkollektoren
- Süd-West Terrasse
- Doppelgarage

Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling

## All about the location

Die Stadt Friedberg an der romantischen Straße gelegen, bezaubert seine Besucher und Bewohner immer wieder mit seiner toskanischen Atmosphäre. Entlang der historischen Stadtmauer durch die verwinkelten Gassen beeindruckt der Ort seine Besucher und Bewohner. Als Erholungsgebiet zählt der Friedberger See - der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage - aus dem Umland anzieht. Auf den 8000 ha leben rund 29.000 Einwohner in 13 verschiedenen Stadtteilen in einer modernen und zukunftsorientierten Stadt. Diese Immobilie befindet sich in Stätzling ca. 4 km von Friedberg entfernt. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Zentrum der Stadt Friedberg in Kürze und Augsburg in wenigen Fahrminuten. Durch den direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 erreichen sie die Landeshauptstadt München in ca. 30 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.



Property ID: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 144.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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