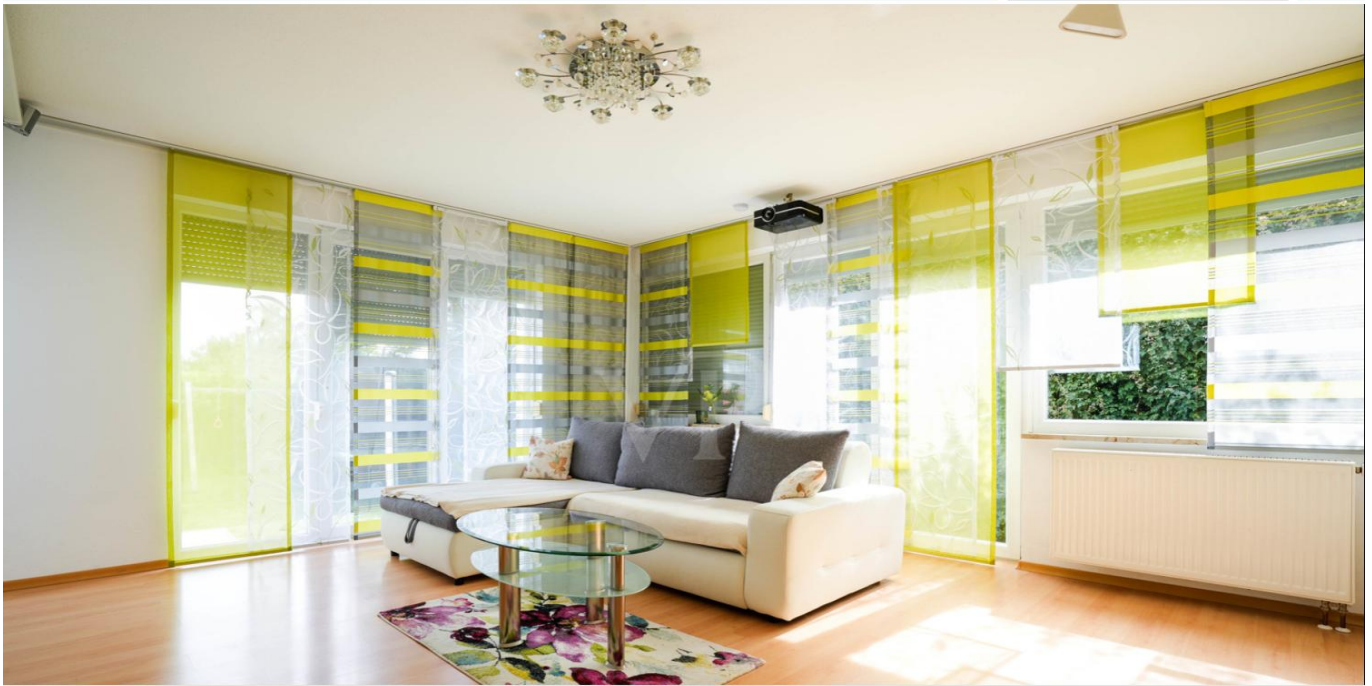


Friedberg / Stätzing – Friedberg

# Großzügiges Haus am Feldrand in Friedberg – viel Raum für Ihre Wohnideen

Número de propiedad: 24122093



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

PRECIO DE COMPRA: 759.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 585 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## De un vistazo

Número de propiedad	24122093	Precio de compra	759.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	122.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.08.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## La propiedad



# 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



Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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)

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Friedberg-Stätzling, 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.

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)