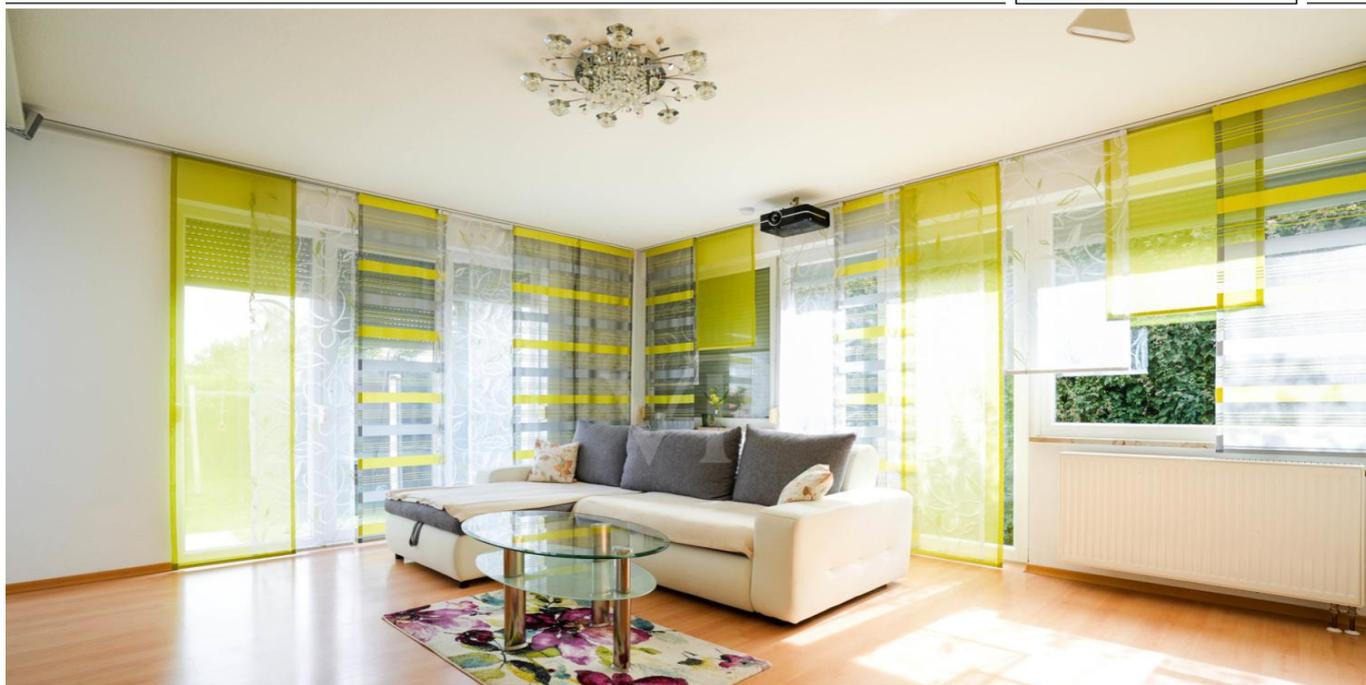


Friedberg / Stätzing – Friedberg

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

CODE DU BIEN: 24122093



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

PRIX D'ACHAT: 759.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 585 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122093
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	759.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	122.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

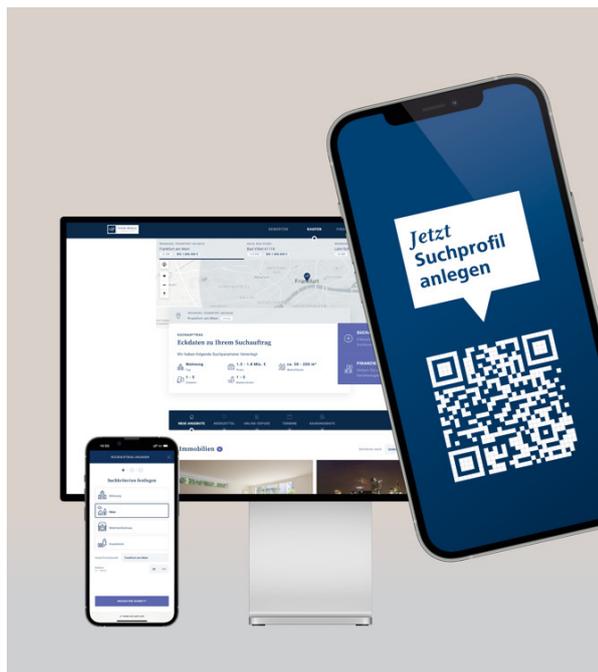
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**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)

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## Une première 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 ausgebaute 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.

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)