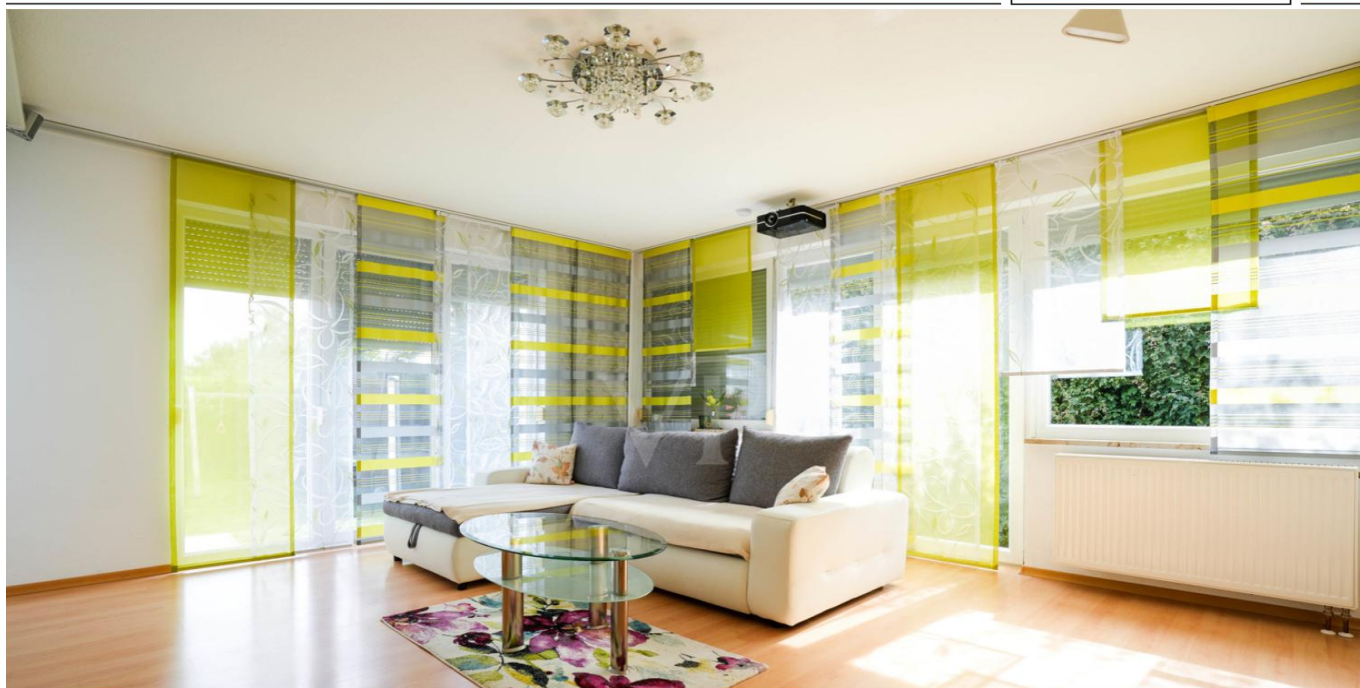


Friedberg / Stätzing – Friedberg

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

Número da propriedade: 24122093



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 759.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 585 m²

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24122093	Preço de compra	759.000 EUR
Área	ca. 190 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	122.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.08.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

O imóvel



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

O imóvel



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 da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® | www.von-poll.com/augsburg

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Friedberg-Stätzing, das sich hervorragend für Familien und Mehrgenerationen eignet. Diese charmante Immobilie erstreckt sich über großzügige 190 m² 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.

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzing – Friedberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kwh/(m²*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 da propriedade: 24122093 - 86316 Friedberg / Stätzling – Friedberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com