

EXPOSÉ

Einfamilienhaus in Massivbauweise aus Baujahr 2020 in Friedberg OT!



ECKDATEN

Objektart: Haus
 Adresse: 86316 Friedberg
 Baujahr: 2020
 Zimmerzahl: 5
 Wohnfläche (ca.): 162 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 516 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Energieausweis: Verbrauchsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Luft-/Wasser-Wärmepumpe

**Kaufpreis
€ 645.000,-**

> Haus
> Friedberg
> 5 Zimmer

> 162 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6826



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	86316 Friedberg
Baujahr	2020
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	162 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	516 m ²
Kaufpreis	645.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	30,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2020
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentraler Flur, welcher gleichzeitig als Garderobe dient. Weiterhin findet sich ein Gäste-WC, sowie ein Technikraum. Der Hauptwohnbereich präsentiert sich offen und lichtdurchflutet, es findet sich ein Lounge-artiger Bereich mit TV-Ecke, sowie ein großer Bereich mit genügend Raum für eine Essecke an der die ganze Familie Platz findet. Auch die Küche gliedert sich offen in diesen Bereich. Diese ist nicht nur mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, sie verfügt auch über eine separate Speise- und Vorratskammer. Die große Sonnterrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Praktischerweise findet sich auch im hinteren Bereich des Hauses ein kleiner Durchgangsraum. Dieser bietet nicht nur zusätzliche Staufläche, er ermöglicht Ihnen auch direkten Zutritt zur großzügigen Doppelgarage, genauso aber auch wieder zur Terrasse. Die raumhohen und hochwertigen Holz-Alu Fenster sorgen für Helligkeit und

Raumgefühl, ein Holzofen hilft dabei zusätzlich im Winter behagliche Wärme zu schaffen.

Das Obergeschoss bietet ebenfalls einen kleinen zentralen Flur. Weiterhin findet sich das großzügige Elternschlafzimmer, welches nicht nur genügend Raum für ein großes Boxspringbett bietet, sondern weiterhin auch einen separaten Ankleidebereich vorhält. Zudem finden sich zwei helle und große Kinderzimmer, ebenso wie das moderne Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer großen Regendusche, einem Wäscheabwurfschacht, einem WC und einem Doppelwaschtisch ausgestattet, eine wahre Wohlfühlloase!

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot wie bereits beschrieben durch eine übergroße Doppelgarage, sowie zwei weiteren Stellplätzen direkt davor liegend und einem weiteren Stellplatz für vielleicht ihr Wohnmobil auf eigenem Grund. Die Sonnterrasse benötigt noch ihren individuellen Wunschbelag, der Vorgarten kann noch nach ihren Wünschen gestaltet werden, ansonsten ist das Haus sofort bezugsfertig!

Erbaut wurde das Wohnhaus im Jahr 2020 in massiver Bauweise. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 516m² im Ganzen, die Wohnfläche bezieht sich auf ca. 162m². Beheizt wird das Haus durch eine moderne Luft/Wasser Wärmepumpe, das Haus ist mit einer dazu passenden Fußbodenheizung ausgestattet. Es wurde auch auf hochwertige Baumaterialien geachtet. Zudem verfügt das Dach über eine Sparrendämmung und eine zusätzliche Aufdachdämmung. Die Außenwände sind 42,5cm stark.

Hier trifft Moderne auf Funktionalität, hier trifft Charakter auf ein offenes Raumkonzept. Pflegeleicht angelegt, extrem effizient und mit klarer Linienführung. Dazu eine zeitgemäße Technik, und das alles noch zu einem kalkulierbaren Kurs in gesuchter Lage, ideal auch für Augsburg und München Pendler!

Lagebeschreibung:

Rinnenthal ist ein Ortsteil von Friedberg und ein Garant für ruhiges Wohnen in absolut zentraler Lage! Friedberg bietet nicht nur einen Kindergarten, sowie eine Grund- und Hauptschule, sondern auch alles Wichtige vor Ort, vom Supermarkt bis hin zum Hausarzt. Es gibt nicht nur zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten, auch viele große Arbeitgeber der Region sind nach kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreicht. Die B300 und die Autobahn A8 sind in wenigen Minuten erreicht, die Fahrzeit nach Augsburg beträgt gerade mal ca. 20 Minuten, München ist in gerade 40 Minuten erreicht. Dazu ist der Bahnhof Dasing relativ nah gelegen und ergänzt damit jegliche Mobilität. Vor Ort findet sich eine Bushaltestelle, sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, Spazierwege und ländliche Idylle für Turen mit ihrem Vierbeiner. Ein idealer Rückzugsort für Jung und Alt, ein Ort an dem Sie sich schnell wohl fühlen werden!

Eckdaten

- > Haus
- > Friedberg
- > 5 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6826



Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Eckdaten

- > Haus
- > Friedberg
- > 5 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6826



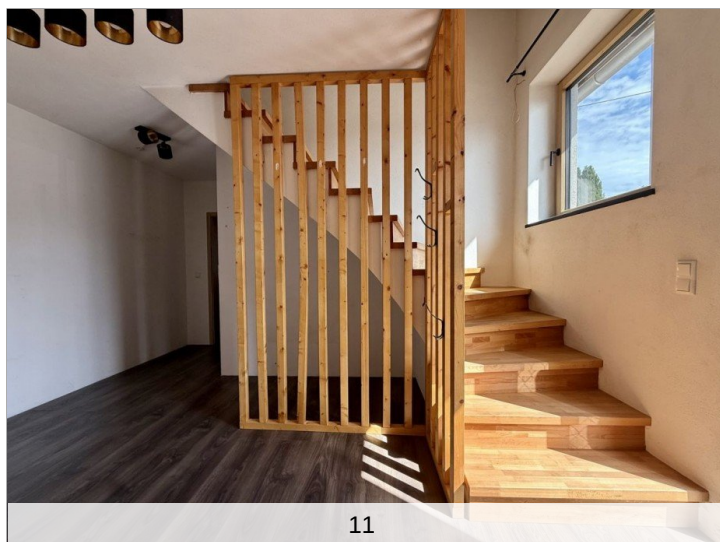
6



10



7



11



8



12

Eckdaten

- > Haus
- > Friedberg
- > 5 Zimmer

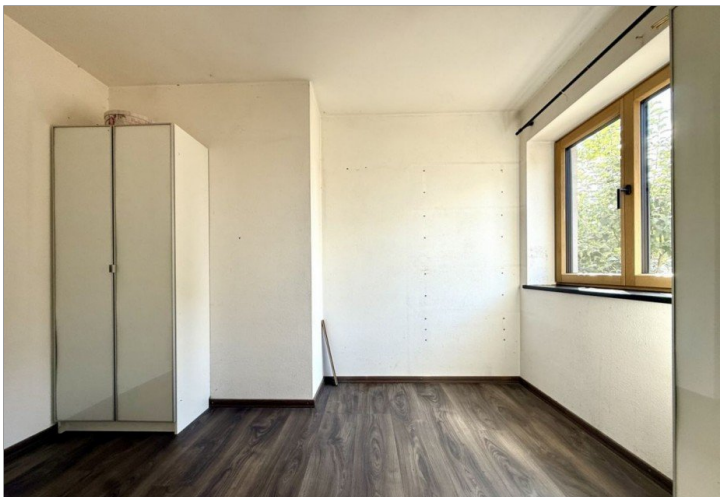
- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6826



13



16



14



17



15



20

Eckdaten

- > Haus
- > Friedberg
- > 5 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6826



21



25



22



9



24

Eckdaten

- > Haus
- > Friedberg
- > 5 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6826



Firmendaten:

Telefon: 01733756027
Mobil: 01733756027
E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Immobilien-mit-Niveau behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Ihre Notizen:

> Haus
> Friedberg
> 5 Zimmer

> 162 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6826



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.b. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.