Friedberg

Nachhaltig wohnen und investieren: Effizientes und hochwertiges Zuhause mit Erdwärme

Número da propriedade: 24122126

PREÇO DE COMPRA: 1.140.000 EUR • **ÁREA:** ca. 199 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 537 m²

Número da propriedade: 24122126 - 86316 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: 24122126 - 86316 Friedberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24122126
Área	ca. 199 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2007
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.140.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 219 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	20.02.2028
Aquecimento	Geotérmico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	28.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

O imóvel

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

Uma primeira impressão

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine zeitgenössische Architektur besticht, sondern auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, mit separater Einliegerwohnung zur Vermietung oder einem integrierten Business- Bereich im Souterrain - hier finden alle Lebensmodelle ihren Platz. Die liebevoll durchdachte Architektur schafft dabei ideale Voraussetzungen für Privatsphäre, gemeinsames Leben und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus bietet ein einzigartiges Wohngefühl, das sowohl Stil als auch Komfort vereint. Durch die durchdachte Raumaufteilung entsteht ein offenes und einladendes Ambiente. Die raumhohen, bodentiefen Fensterflächen lassen viel natürliches Licht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die die zeitlose Eleganz des Hauses unterstreicht. Die offene Spitzdecke im Obergeschoss verleiht zusätzlich Weite und ein einzigartiges Raumgefühl. Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist die Möglichkeit, im Untergeschoss Praxisräume einzurichten. Die Praxisräume sind offiziell zugelassen und eignen sich perfekt für eine professionelle Nutzung, sei es als Büro, Atelier oder Praxis. Diese Ebene ist zudem mit einer voll ausgestatteten Küche und einem modernen Badezimmer versehen, sodass Arbeit und Komfort problemlos kombiniert werden können. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss eine separat nutzbare Einliegerwohnung, die Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet und sich perfekt für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich eignet. Dieses Haus überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung und technische Raffinessen. Ausgestattet mit einer Erdwärmepumpe und einer effizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung entspricht es höchsten energetischen Standards und sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Kombination aus moderner Technik und nachhaltigen Energiekonzepten macht dieses Haus zukunftssicher und umweltfreundlich. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohn- und Lebensgefühl. Es ist ideal für alle, die das Besondere suchen und hohe Ansprüche an Stil, Komfort und Funktionalität stellen. Ob als Familienresidenz oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus lässt Ihre Träume Wirklichkeit werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 4 Stellplätze sowie ein Carport zur Verfügung, das sowohl Funktionalität als auch ästhetischen Anspruch erfüllt. Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von seinen Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

Detalhes do equipamento

- beliebtes Wohngebiet Rinnenthal- Ortsteil von Friedberg
- großzügige Raumaufteilung
- zeitgenössische Architektur mit offener Spitzdecke
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- drei moderne Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Einliegerwohnung
- UG Praxisräume (zugelassen) mit voll ausgestatteter Küche und Bad
- Wellnessbereich im UG: Sauna mit hochwertigem Bioofen sowie Dusche
- Einbauschränke in den Bädern
- Erdwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Elektrische Rollläden im ganzen Haus
- Anschluss für Kaminofen
- vier Außenstellplätze
- Carport

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in einem Ortsteil östlich von Friedberg, umgeben von Natur und vielen Wandermöglichkeiten. Mit dem Auto erreicht man Friedberg in 6 Minuten sowie alle notwendigen Lebensmittelgeschäfte, Supermarkt, Drogerie Baumarkt, Getränkemarkt, Fitnessstudio. Von Rinnenthal erreicht man die Autobahn A8 über die Auffahrt Adelzhausen in 8 Minuten, Augsburg in 15 und München in 30 Minuten. Im Ort selber gibt es ein Lebensmittelgeschäft/Metzger sowie einen Bioladen, und Bauern bieten Bioprodukte an. Weiterhin gibt es im Ort einen neuen Kindergarten, ein reges Vereinsleben sowie eine Sportgaststätte, Fußballplätze, Tennisplätze. Im Nachbarort gibt es ein bekanntes Sterne Restaurant. Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet, fasziniert ihre Besucher und Bewohner mit einem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer und die verwinkelten Gassen verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre und ziehen sowohl Entdecker als auch Einheimische in ihren Bann.

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 ein 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: 24122126 - 86316 Friedberg

Pessoa de contacto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com