



## 86316 Friedberg

Münchner Umland: Für höchste Ansprüche – Traumhaftes EFH mit Einliegerwhg. in Friedberg-Rinntal



**998.000 €**

Kaufpreis

**235 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**537 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

**Ihr Ansprechpartner**

**Gerschlauer GmbH**

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

[m.krizmanic@gerschlauer.de](mailto:m.krizmanic@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	297 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	537 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	77 m <sup>2</sup>
Stellplätze	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.02.2018
gültig bis	20.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2007
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	28
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	A_PLUS

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	2007
letzte Modernisierung	2024
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Granit	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Carport	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Erdwärme	✓
----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertige massive Bauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- Erdwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 8 Zimmer mit großzügiger, durchdachter Raumaufteilung
- 4 geräumige Schlafzimmer
- 3 stilvoll ausgestattete Bäder mit Einbauschränken
- Offener Dachstuhl im Obergeschoss für ein außergewöhnliches Raumgefühl
- Exklusive Next125 Designerküche
- Zwei zusätzliche, voll ausgestattete Einbauküchen
- Separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- Hochwertig ausgebautes Untergeschoss:
  - Zugelassene Gewerberäume
  - Eigene Küche und Bad
  - Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Business, Hobby, Wohnen etc.)
    - Privater Wellnessbereich
    - Elektrische Rollläden im gesamten Haus
    - Maßgefertigte Einbauschränke
    - Hochwertige, geschmackvolle Beleuchtung
    - Anschlussmöglichkeit für Kaminofen
    - Edle Bodenbeläge
    - Granit-Natursteintreppe
    - Großzügiger Dachboden mit viel Stauraum



- Gepflegter Garten
- Sonnige Terrassen
- Gartenhaus
- Carport
- 3 Außenstellplätze



## Beschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus in hochwertiger massiver Bauweise vereint zeitlose Eleganz mit modernster, nachhaltiger Haustechnik und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept auf höchstem Niveau. Dank einer effizienten Erdwärmepumpe, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie einer durchgängigen Fußbodenheizung erreicht die Immobilie die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ und garantiert ein angenehmes Raumklima bei äußerst niedrigen Energiekosten.

Mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier großzügige Schlafzimmer und drei stilvoll ausgestattete Bäder mit maßgefertigten Einbauschränken, überzeugt das Haus durch eine weitläufige und klar strukturierte Raumaufteilung. Der offene Dachstuhl im Obergeschoss unterstreicht das beeindruckende Raumgefühl und verleiht den Wohnbereichen eine besondere architektonische Großzügigkeit. Hohe Decken und bodentiefe Fenster schaffen bereits beim Betreten eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre, während der offene Wohn- und Essbereich als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich in den Küchen- und Wellnessbereichen fort: Eine exklusive Next125 Designerküche mit edler 4 cm starker Granit-Arbeitsplatte und passender Rückwand bildet das Herzstück des Hauses und wird durch zwei weitere voll ausgestattete Einbauküchen ergänzt. Der private Wellnessbereich mit hochwertiger Sauna, Bio-Ofen, Dusche und Ruheraum bietet eine luxuriöse Rückzugsoase innerhalb der eigenen vier Wände.

Ein besonderes Highlight ist die im Erdgeschoss integrierte, charmante Einliegerwohnung mit eigener Küche, Wohn- und Essbereich sowie Schlafzimmer, die sich ideal für Gäste, zur Vermietung oder als separate Generationenlösung eignet.

Das hochwertig ausgebaute Untergeschoss mit Fußbodenheizung eröffnet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen: Helle, großzügige und offiziell zugelassene Gewerberäume mit großen Fenstern, eigener Küche und Bad bieten optimale Voraussetzungen für Business, Hobby oder repräsentative Zwecke und lassen sich flexibel in das Wohnkonzept integrieren.

Zahlreiche Ausstattungsdetails unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie: Elektrische Rollläden im gesamten Haus, elegante Einbauschränke, geschmackvolle Beleuchtungselemente, eine Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen, hochwertige Bodenbeläge sowie repräsentative Granit-Natursteintreppen sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Dachboden mit außergewöhnlich viel Stauraum.

Der gepflegte Außenbereich rundet das Gesamtbild harmonisch ab und umfasst einen liebevoll angelegten Garten, zwei sonnige Terrassen, ein Gartenhaus sowie drei Außenstellplätze und ein Carport.

Dieses Anwesen vereint auf elegante Weise modernes Wohnen, maximale Flexibilität und ein Höchstmaß an Komfort – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Friedberger Ortsteil Rinnenthal und vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus weitläufigen Feldern, Wäldern und zahlreichen Wanderwegen, bietet die Umgebung ein Höchstmaß an Ruhe, Erholung und Lebensqualität.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die umliegenden Städte: Das Zentrum von Friedberg ist in etwa 6 Minuten erreichbar, Augsburg in rund 15 Minuten und die Landeshauptstadt München in ca. 30 Minuten. Eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8 besteht



über Adelzhausen, das in nur etwa 8 Minuten erreicht werden kann.

Der Ort selbst überzeugt mit einer gewachsenen, gepflegten Struktur und einer ausgezeichneten Nahversorgung: Bäckerei- und Metzgereiangebote, ein Bioladen, ein Kindergarten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Sportplatz, Sportverein und Tennisanlagen befinden sich direkt vor Ort. Eine gute Busanbindung sorgt zudem für zusätzliche Mobilität im Alltag. Abgerundet wird das Angebot durch ein renommiertes Sterne-Restaurant in unmittelbarer Nähe, das kulinarische Akzente auf höchstem Niveau setzt.

Insgesamt zeichnet sich Rinnenthal durch seinen charmanten, familienfreundlichen Charakter aus und bietet eine seltene Kombination aus ländlicher Ruhe und der unmittelbaren Nähe zu urbaner Infrastruktur - ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Lebensqualität, Naturverbundenheit und eine hervorragende Erreichbarkeit legen.

## **Sonstige Angaben**

---

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.







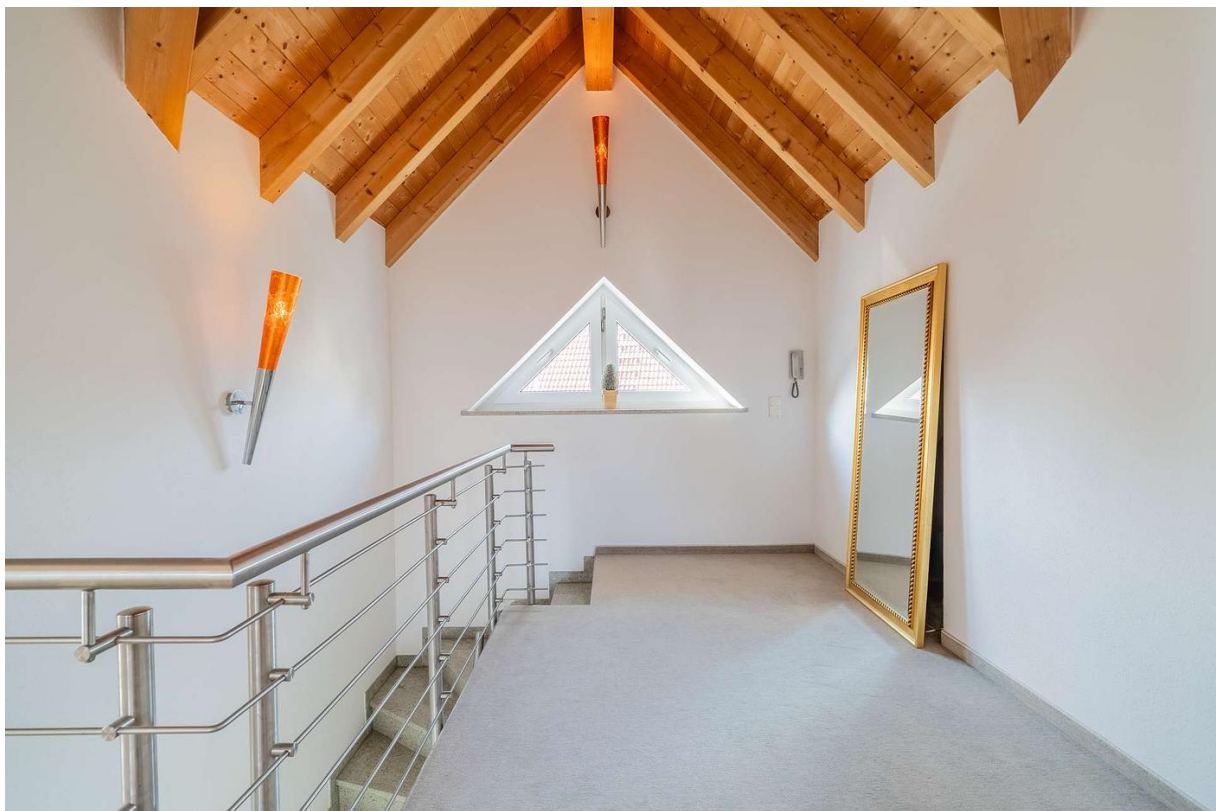






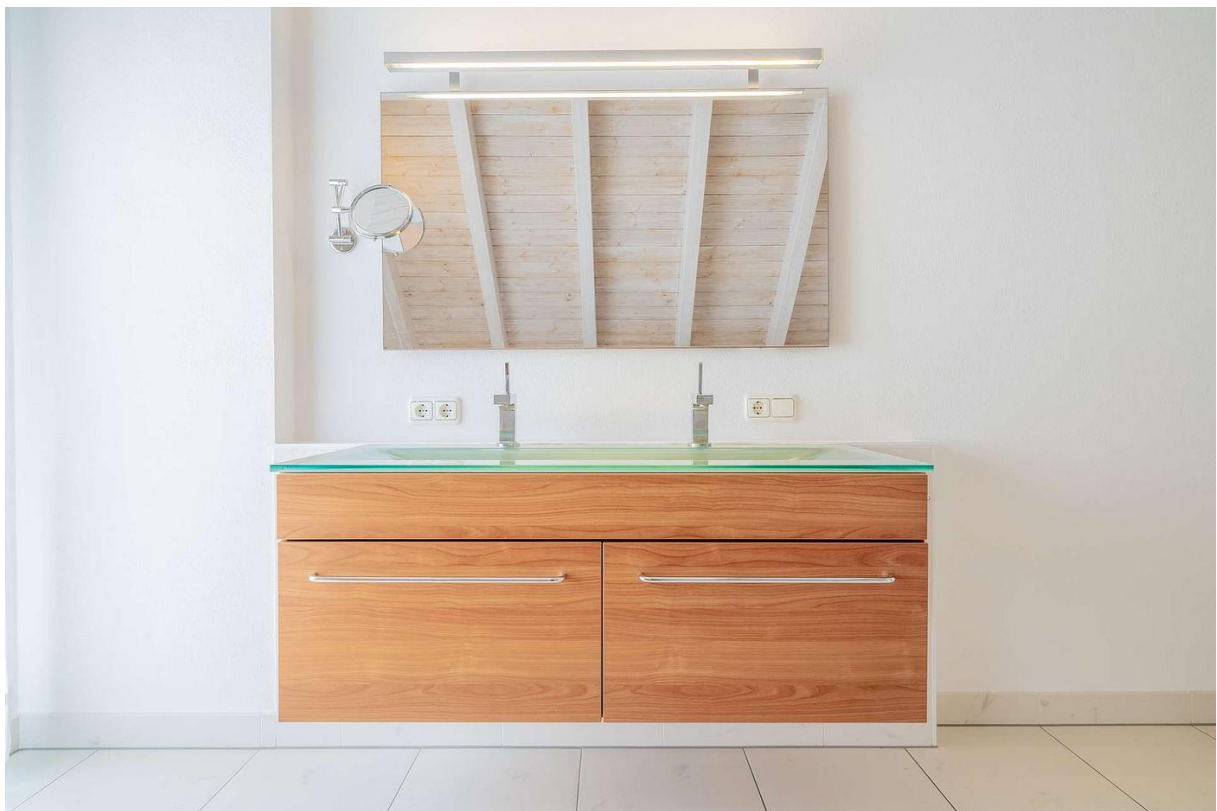










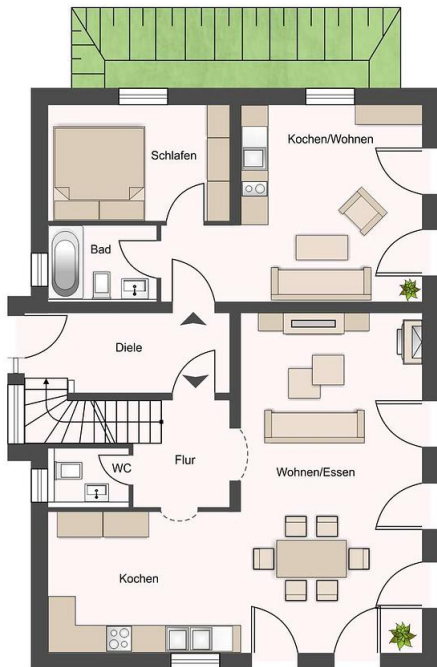




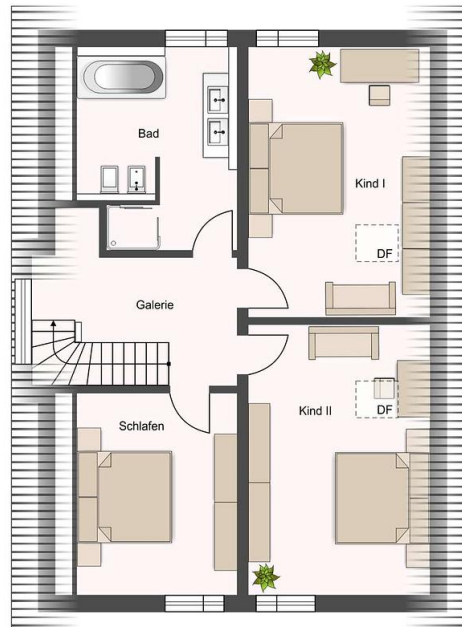




**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972





**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

