

86816 Friedberg

Individuelles Wohnkonzept mit großzügiger 4-PKW-Garage



Kaufpreis
1.690.000 €

Wohnfläche
325 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Juliana Gröger
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	488 m ²
Wohnfläche	325 m ²
Zimmer	6
Terrassen	1
Einliegerwohnung	Ja
Badezimmer	3
Schlafzimmer	2
Stellplätze	7
Grundstücksfläche	554 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. MwSt.

Ausstattung

Küche	offene Küche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.04.2033
Endenergiebedarf	6.20
Primär-Energieträger	ELEKTR O

Objekt-Titel

Individuelles Wohnkonzept mit großzügiger 4-PKW-Garage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Friedberg-Harthausen, rund fünf Kilometer östlich von Friedberg. Die ländlich geprägte Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen nach Friedberg und Augsburg sowie einer guten überregionalen Anbindung.

Online-ID:
YPSUVVYVY

Objekt-Nr.:
JG.5185



Die A8 ist gut erreichbar und schafft eine attraktive Verbindung in Richtung Augsburg und München. Friedberg und das nahegelegene Augsburg bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten.

Auch für Freizeit und Sport bietet die Region vielfältige Möglichkeiten. Die ländliche Umgebung und verschiedene Reitangebote im Wittelsbacher Land sind insbesondere für Pferdeliebhaber und Reitsportinteressierte interessant. Golfspieler finden mehrere Golfanlagen im Großraum Augsburg.

Eine Lage für alle, die ländliches Wohnen mit der Nähe zu Friedberg und Augsburg sowie einer guten Anbindung in Richtung München verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights

- ca. 325 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- weitläufiges, offen konzipiertes Raumkonzept
- 3 Bäder / Sanitärbereiche
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- hochwertige Küche mit großzügiger Kochinsel und Miele-Einbaugeräten
- offene Galerie
- flexibel nutzbare Büro- und Fitnessbereiche
- hochwertige Einbauten im gesamten Haus
- großflächige Verglasungen und 3-fach verglaste Kunststoff-/Aluminiumfenster
- hochwertige Hebeschiebetüren
- weitläufige Terrassenflächen auf mehreren Ebenen
- separate Einliegerwohnung, aktuell vermietet
- außergewöhnlich großzügige Garage mit ca. 83 m² und Platz für bis zu 4 PKW
- zusätzliche Keller-, Abstell- und Technikräume
- energieeffiziente Ausführung als KfW-Effizienzhaus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- dezentrale Lüftungstechnik
- hochwertige Aluminium-Hauseingangstür
- wärmebrückenoptimierte und luftdichte Gebäudehülle
- durchgeführter Blower-Door-Test
- umfassende energetische Planung und Dokumentation

Individuelle Gestaltung & Fertigstellung

In ausgewählten Bereichen bietet die Immobilie noch die Möglichkeit, Materialien und Gestaltung nach persönlichen Vorstellungen zu vollenden:

- Treppenanlage: Treppenbelag individuell wählbar
- Terrassenflächen: hochwertige Fliesen bereits vorhanden und zur Verlegung vorgesehen
- Geländer: finale Ausführung und Gestaltung individuell wählbar
- Außenanlagen: Gestaltung und Fertigstellung nach persönlichen Vorstellungen

Objektbeschreibung

Individuell. Großzügig. Außergewöhnlich.

Diese außergewöhnliche Immobilie in Friedberg-Harthausen verbindet moderne Architektur mit einem beeindruckenden Raumangebot und hochwertiger Ausstattung.

Auf rund 325 m² Wohnfläche über drei Ebenen erwartet Sie ein weitläufiges, offen konzipiertes Zuhause mit großflächigen Verglasungen, offenen Sichtachsen und fließenden Übergängen zu den großzügigen Terrassenflächen.

Das Herzstück bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Die hochwertige Küche mit großzügiger Kochinsel und Miele-Einbaugeräten, maßgefertigte Einbauten sowie die offene Galerie unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses. Büro- und Fitnessbereiche bieten zusätzliche Flexibilität für Arbeiten, Sport und persönliche Rückzugsorte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Einliegerwohnung, die aktuell vermietet ist und perspektivisch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die ca. 83 m² große Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge, ein außergewöhnliches Platzangebot, das insbesondere für Fahrzeugliebhaber interessant ist.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer energieeffizienten Ausführung auf ausgesprochen hohem Niveau. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und moderne Lüftungstechnik gehören zur Ausstattung.

Ein Haus für Menschen, die individuelle Architektur, großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Gebäudetechnik schätzen und bewusst das Besondere suchen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 6.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Flächenangaben

Die angegebenen Flächen basieren auf den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Messungen am Objekt. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere im Hinblick auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Bilddarstellung

Einzelne Fotografien wurden unter Einsatz von KI digital optimiert und dienen der Veranschaulichung. Abweichungen von der tatsächlichen Situation vor Ort sind möglich. Bauliche Gegebenheiten und wesentliche Merkmale der Immobilie wurden nicht verändert.

Vertraulichkeit

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Die Weitergabe von Objektunterlagen oder Informationen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung der Maklerin. Ein Verstoß kann einen Schadensersatzanspruch in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen.

Geldwäschegesetz

Die Maklerin ist gesetzlich verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner sowie gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigter festzustellen und zu überprüfen. Erforderliche Angaben und Unterlagen sind auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

Käuferprovision

Bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt die Käuferprovision 3 % des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit insgesamt 3,57 %.

Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Kommt kein Kaufvertrag zustande, entstehen dem Interessenten keine Kosten.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung, erteilt durch das Landratsamt Starnberg,
Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Impressionen



