



Kaufpreis
998.000 €

Wohnfläche
235 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Mark Krizmanic
08974983015
m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	297 m²
Wohnfläche	235 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	537 m²
Balkon / Terrassenfläche	77 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Granit Fliesen Teppich
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Erdwärme
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Carport Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Zustand

Baujahr	2007
Zustand	neuwertig
letzte Modernisierung	2024

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Erdwärme
Energieverbrauchskennwert	2 8

Objekt-Titel

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

.....
Online-ID:
EAYSYHMK
.....
Objekt-Nr.:
17026
.....



Lage-Beschreibung

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- 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

Objektbeschreibung

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.

sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

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

Impressionen







