Friedberg / Derching

Kernsaniertes Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26122068



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 855 m²

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Auf einen Blick

Objektnummer	26122068
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 279 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Auf einen Blick: Energiedaten

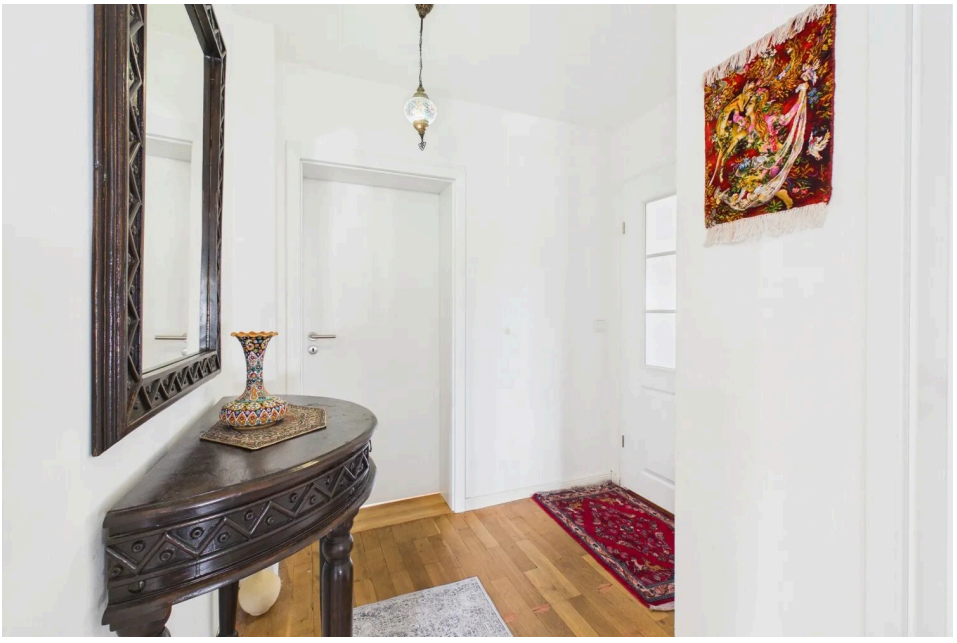
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	17.06.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie





Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie

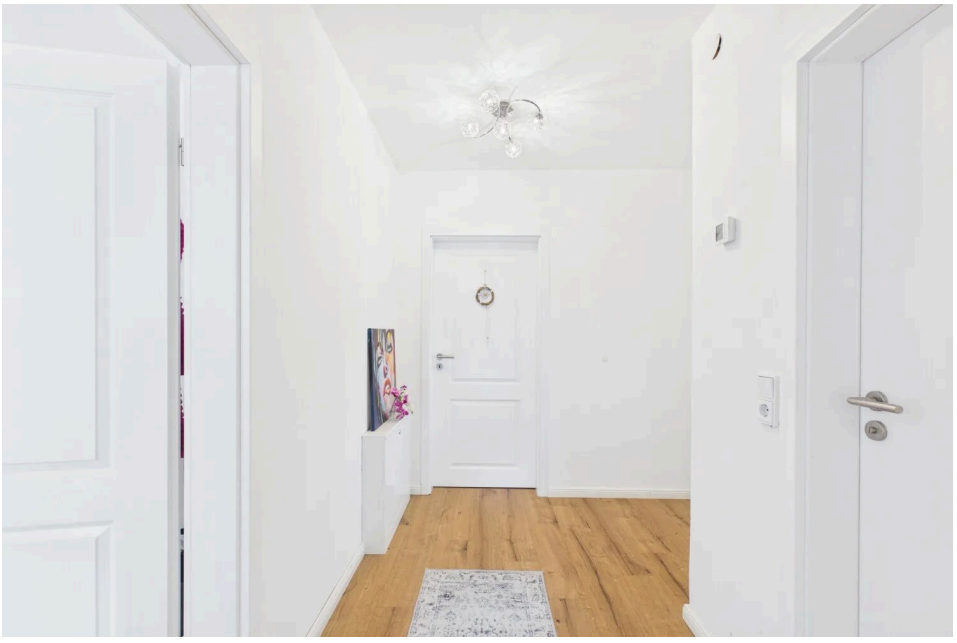




Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie





Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie





Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie





Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie





Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

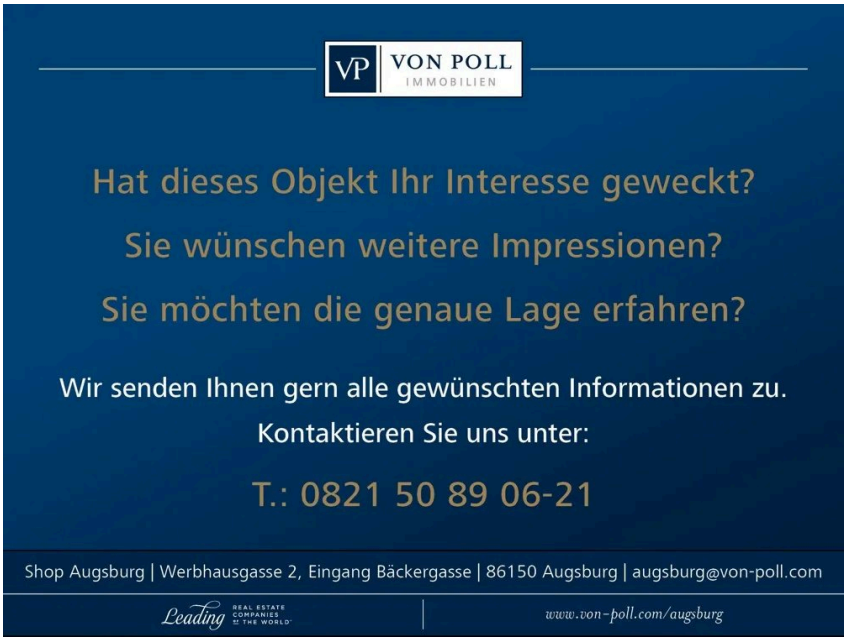
Die Immobilie





Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Die Immobilie



Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und richtet sich an Käufer mit hohen Ansprüchen an Qualität, Design und Funktionalität.

Das im Jahr 2024 umfassend kernsanierte Haus präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Architektur sowie ein großzügiges Raumkonzept. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 278 m² bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Edles Echtholzparkett im Fischgrätmuster verleiht den Räumen eine elegante Atmosphäre, während bodentiefe Fensterflächen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Die moderne Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet großzügigen Stauraum. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die ideale Voraussetzungen für gesellige Abende, entspannte Stunden im Freien oder Familienfeiern bietet. Der gepflegte Garten schafft eine grüne Oase mit viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Ein Gartenhaus im hinteren Grundstücksbereich sorgt für praktische zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich. Ein Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und erweitert den Wohnraum nach außen. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und zeitgemäßem Design.

Das Untergeschoss bietet weitere helle und vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Arbeitsbereich, Gästebereich oder Einliegerwohnung eignen. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sowie pflegeleichte Bodenfliesen unterstreichen die hohe Funktionalität dieser Ebene.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage und ein Carport.

Die umfassende Kernsanierung vereint moderne Wohnqualität, hochwertige Materialien und energieeffiziente Standards zu einem stimmigen Gesamtbild, das sofort überzeugt.

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Ausstattung und Details

- Hervorragende Anbindung zur A8
- Kernsanierung 2024
- KfW-Energieeffizienzstandard 70
- Ideale Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- Einbauküche
- Offener Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Elektrische Rollläden
- Lüftungsanlage
- Gäste-WC
- Große Terrasse
- Balkon
- Garage
- Carport
- Weitläufiger Garten
- Gartenhaus
- PV-Anlage
- UG mit Einliegerwohnung
- Videoüberwachung

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Alles zum Standort

Derching gehört zum Landkreis Aichach-Friedberg und liegt etwa 8 km nordöstlich vom Zentrum der Stadt Augsburg und ca. 6 km nördlich von Friedberg.

Der Ortsteil Derching wird in Oberdorf und Unterdorf geteilt. Im Oberdorf sind Bauernhöfe, die Kirche, sowie eine Grundschule vorzufinden, das Unterdorf hingegen zeichnet sich durch Wohnsiedlungen und Industrie aus, desweiteren finden Sie hier einen Kindergarten und mehrere Baggerseen.
Eine Mittelschule finden Sie im benachbarten Stätzling und eine Realschule sowie ein Gymnasium in der Stadt Friedberg.
Zur A8 München/Stuttgart sind es nur wenige Fahrminuten bis zur Auffahrt Derching.

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Sonstige Angaben

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 eine 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.

Objektnummer: 26122068 - 86316 Friedberg / Derching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com