

Exposé

Doppelhaushälfte in Friedberg- Derching

Wohnglück im Grünen - bezugsbereite, kernsanierte Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-428778

Doppelhaushälfte

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Horváth

86316 Friedberg- Derching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.12.2026
Grundstücksfläche	330,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in kernsaniertem Zuhause – Doppelhaushälfte mit Erstbezug-Charakter trifft auf hochwertige Ausstattung

Dieses im Jahr 1972 erbaute, vollunterkellerte Haus wurde von 2023 bis 2025 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem technisch wie optisch absolut modernen Zustand. Hier vereinen sich solide Bausubstanz und zeitgemäßer Wohnkomfort – ideal für alle, die ein hochwertig modernisiertes Zuhause ohne Renovierungsaufwand suchen.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Strom- und Wasserleitungen vollständig erneuert, sodass Sie sich auf eine zukunftssichere Infrastruktur verlassen können. Auch energetisch wurde investiert: Die Fenster wurden teilweise bereits 2016 und zusätzlich 2025 erneuert.

Im Innenbereich erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung mit neu verlegtem Echtholzparkett, das den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Das offene Treppenhaus ist lichtdurchflutet. Das pflegeleichte Badezimmer bietet mit seiner Regendusche sowie einer Duschfläche von ca. 1,80m mal 1,20m Raum für Erholung. Die im Jahr 2023 neu eingebaute, moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und überzeugt mit einem hochwertigen Bora-Kochfeld – perfekt für anspruchsvolles Kochen in stilvollem Ambiente. Die robuste Keramikarbeitsplatte ist stoßfest und hitzebeständig. Das hält ein Leben lang.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss im Erstbezug nach Kernsanierung. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf in zwei separate Räume aufgeteilt werden – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderbereich.

Auch die Außenbereiche lassen keine Wünsche offen:

Balkon

Terrasse

Garten mit neuem XXXL-Hochbeet inkl. Grundwasserzugang

Vorgarten

Hier genießen Sie sonnige Stunden im Grünen und haben gleichzeitig ausreichend Platz für Familie, Freizeit und Gartenliebhaber.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit Stromanschluss sowie Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Eine Wallbox für E-Autos kann problemlos angeschlossen werden – ideal für modernes und nachhaltiges Wohnen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Baujahr 1972

2023–2025 vollständig kernsaniert

Neue Strom- und Wasserleitungen

Neue Fenster (2016 & 2025)

Hochwertiges Echtholzparkett (neu)

Moderne Einbauküche von 2023 inklusive

Dachgeschoss im Erstbezug, flexibel teilbar

Balkon, Terrasse, Garten mit neuem Hochbeet

Garage mit Stromanschluss + Stellplätze

Energieausweis liegt vor. Das Dach wurde vollumfänglich isoliert sowie neu gedämmt. Der Energieausweis entstand vor der Neudämmung. Neben der Ölheizung gibt es einen Erdgasanschluss.

Dieses Haus bietet Ihnen den Komfort eines Neubaus mit dem Charme eines gewachsenen Wohngebiets – einziehen und wohlfühlen ohne Kompromisse.

Bei Interesse freuen wir uns sehr über Ihre Nachricht.

Ausstattung

Unscheinbar von außen entpuppt sich das Innere als moderne Oase.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Perfekte Balance zwischen Stadt und Land

Zu Fuß spaziert es sich in wenigen Minuten zum Derchinger Baggersee sowie zu dem Naherholungsgebiet des Derchinger Forstes. Ob entspanntes Sonnenbaden, herbstliches Pilze sammeln oder actionreiche Mountainbike-Tour hier ist alles möglich. Kindergarten, Schule, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenfalls direkt vor der Tür. Eine Apotheke, ein Krankenhaus sowie Ärzte gibt es in den Nachbarorten. Ganz gleich ob mit dem Bus oder mit dem Auto, innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Städte Friedberg sowie Universitätsstadt Augsburg. Derching liegt zudem direkt an der Autobahnausfahrt "Friedberg Bayern" (A8), gerade für Pendlerinnen und Pendler (gerade nach München) ideal. Insgesamt genießen Sie hier Vorteile des ländlichen Lebens und befinden sich trotzdem im Dunstkreis der Stadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



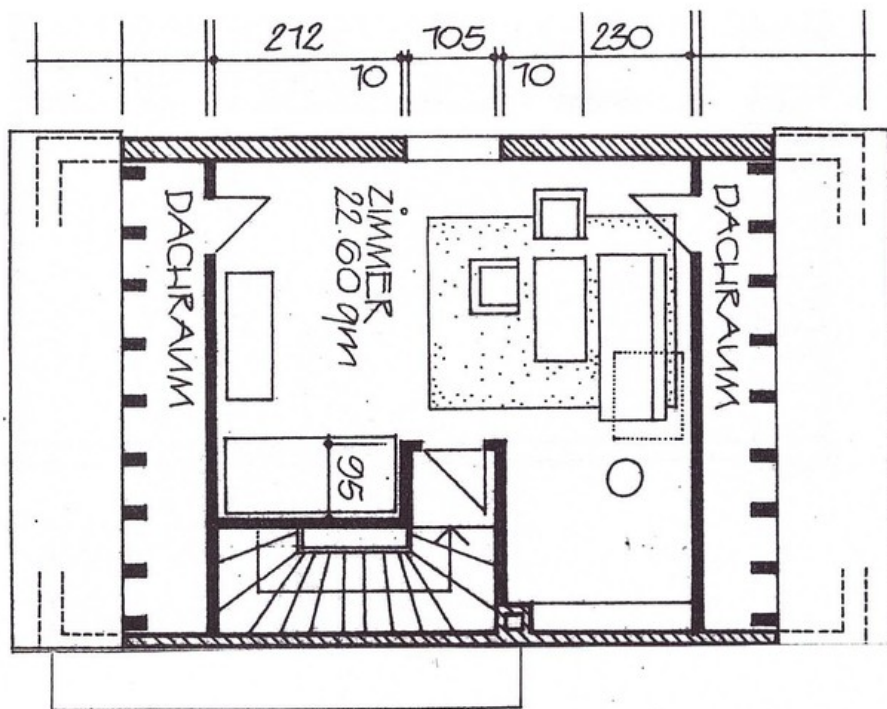
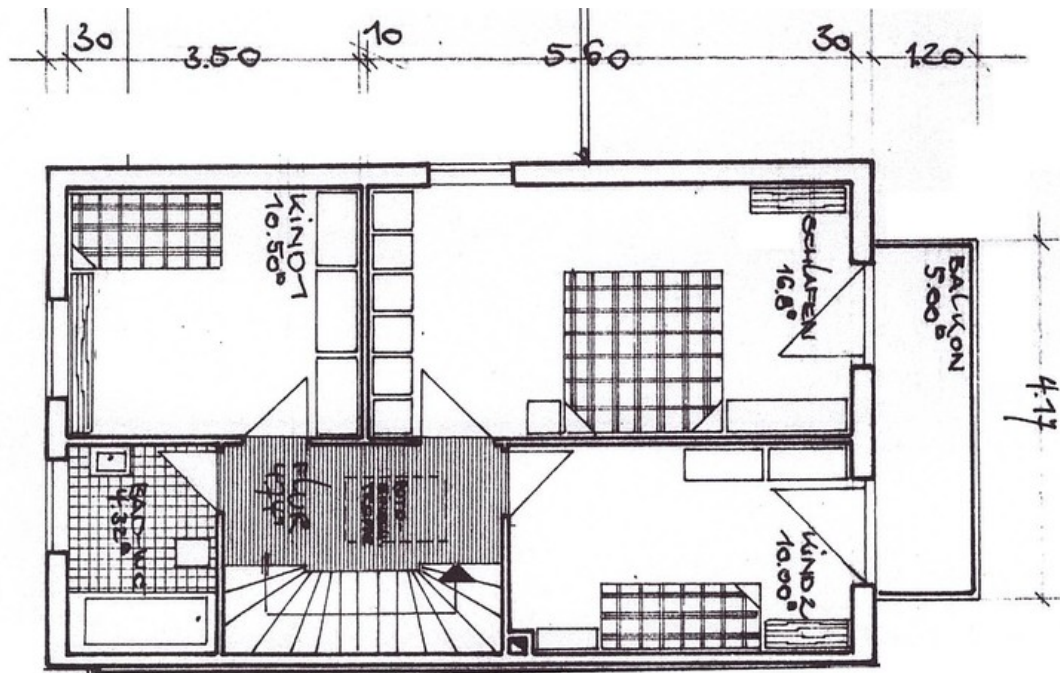
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

