

Exposé

Zweifamilienhaus in Friedberg

Zweifamilienhaus in Toplage, Ruheoase mit Pool am Stadtrand von Friedberg/Augsburg, Hochzoll



Objekt-Nr. OM-474370

Zweifamilienhaus

Verkauf: **2.000.000 €**

86316 Friedberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.180,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	12,00	Garagen	4
Wohnfläche	250,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmaliges Zweifamilienhaus in ruhiger Toplage mit Büroanbau, bestehend aus

3,5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne im Erdgeschoss mit Terrasse

3,5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Duschglaswand im 1. Stock mit Balkon

2 Zimmer Kochnische, WC im Dachgeschoss

2 Zimmer große, helle Räume mit WC in einem Anbau mit eigenem Eingang, z. B. als Büro geeignet

4 Einzelgaragen mit je zusätzlichen Stellplatz davor

2 weitere Stellplätze im Hofbereich.

Also theoretisch Platz für 10 Fahrzeuge.

1 Swimmingpool 8 m x 4 m incl. aufschiebbarem wärmeisolierenden Überdach und überdachtem Freisitz.

Das Ganze hat ca. eine Wohn-Nutzfläche von ca. 250 qm, wobei die Wohn- und Schlafräume direkt nach Süden ausgerichtet sind. Alle Räume mit Fenstern.

Natürlich ist das Haus zusätzlich komplett unterkellert.

Das 1180 qm große Grundstück hat eine absolut ruhige und sonnige Lage.

Ausstattung

Das Haus ist Baujahr 1959/60 und wurde über die Jahre immer wieder in Stand gehalten.

Fenster, Parkettböden, Küchen, Bäder, Terrassen, Design-Kaminofen, Pool-Bereich.

Es ist sofort bewohnbar aber natürlich wird bei einem Bezug Renovierungsbedarf anstehen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zusammenfassend:

Ein einmalig seltenes Objekt in ruhiger, sonniger Stadtrandlage von Friedberg, bzw. Augsburg mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeit. Dazu eine optimale Verkehrsanbindung in den verschiedensten Bereichen (Autobahn 8, Aichach 25, Straßenbahnlinie 6 von Augsburg, Hochzoller Bahnhof) und nach Renovierung ein absolutes Schmuckstück ja moderne Oase mit hohem Freizeitwert.

Lage

Das Anwesen liegt in einem mit Kfz nur für Anlieger befahrbarem Stadtteil.

In der Straße selbst sind nur wenige Anwohner.

Es gibt eine schnelle direkte Verbindung zur Autobahn 8 München/Stuttgart.

Unmittelbare Nähe zum Straßenbahnbereich Augsburg.

Der Friedberger Baggersee ist ein wunderschönes Naherholungsziel, fußläufig erreichbar.

So auch der Augsburg/Hochzoller Bahnhof mit direkter Verbindung München/Augsburg.

Zudem ist der Augsburger Kuhsee/Stadtwald unweit, ein beliebtes Ausflugsziel zum Baden, Spazierengehen im Sommer und Winter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	485,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H