

Exposé

Einfamilienhaus in Stätzing / Friedberg

Ein charmantes Haus aus dem Baujahr 1984



Objekt-Nr. OM-294317

Einfamilienhaus

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
Raphael Roth
Mobil: 0176 19900087

Wiesenstraße 8
86316 Stätzing / Friedberg
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	545,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem Zuhause!

Ein charmantes Haus aus dem Baujahr 1984 auf zwei Etagen, voll unterkellert, mit 90 Quadratmeter Wohnfläche, sowie eine Doppelgarage und ein Gartenhaus gehören zum Objekt. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 545 Quadratmetern. Besonders schön ist die großzügige sonnige Terrasse. Diese ist überdacht und mit elektrischen Markisen zu beiden Seiten zu beschatten. Die Immobilie wurde bis vor kurzem bewohnt und zeitlebens gut gepflegt. Die Küche, Wohnzimmer und ein WC befinden sich im EG. Ein Bad mit Badewanne und Dusche, das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer befinden sich im 1 Obergeschoss.

1994 wurde die Fassade gedämmt (8cm Dämmung, 42cm Ziegel) und Teile der Fenster erneuert. Im Keller befinden sind drei weitere Räume, derzeit als Werkstatt, Waschküche und Abstellfläche genutzt. Die Zentralheizung (2005) wird mit Gas betrieben. Grundriss siehe Abbildung.

Die Terrasse (ca. 24 Quadratmeter) wurde mit 50% eingerechnet. Die Dachschräge im Schlafzimmer wurde entsprechend abgezogen.

Ein Energie-Verbrauchsausweis (2024) mit Energieeffizienz C liegt als Nachweis vor.

Wir bitten von Anfragen von Maklern abzusehen.

Vielen Dank

Ausstattung

Die Ausstattung muss in teilen übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Stätzing liegt unter 20 Minuten vom Augsburger Hauptbahnhof (9km) entfernt. Nach Dasing zum Bahnhof sind es 10 Minuten (6km). Der Münchner-Norden ist über die A8 in 35 bis 40 Minuten erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu Wiesen und Feldern machen das Haus zu einem wunderbaren Idyll.

Exposé - Galerie



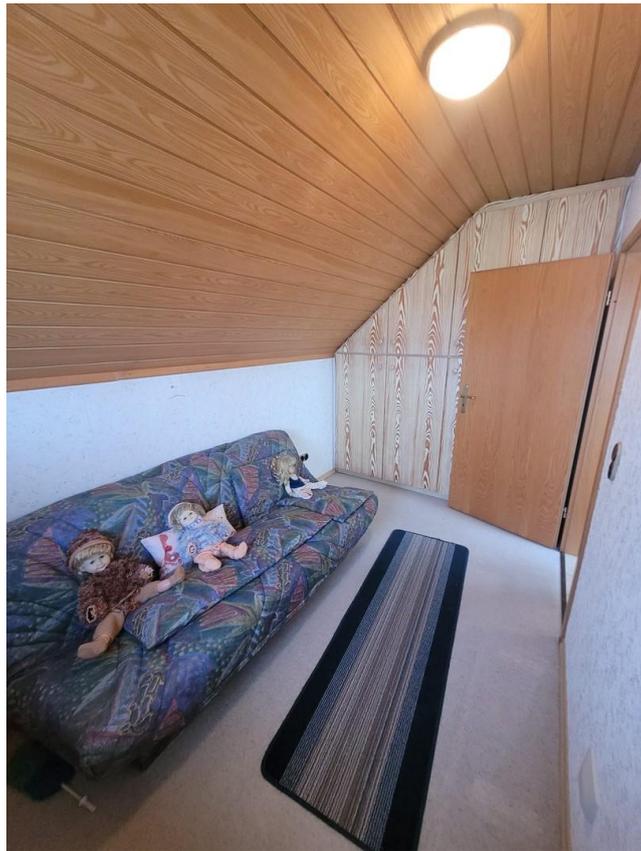
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



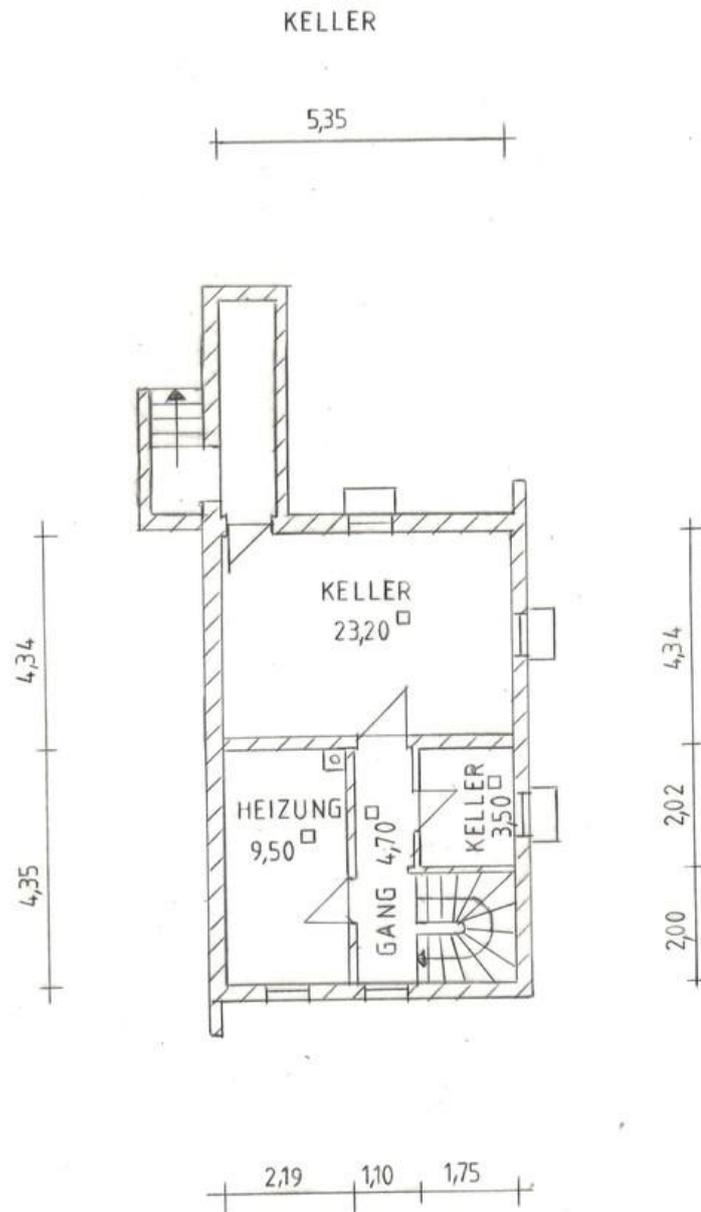
Exposé - Galerie



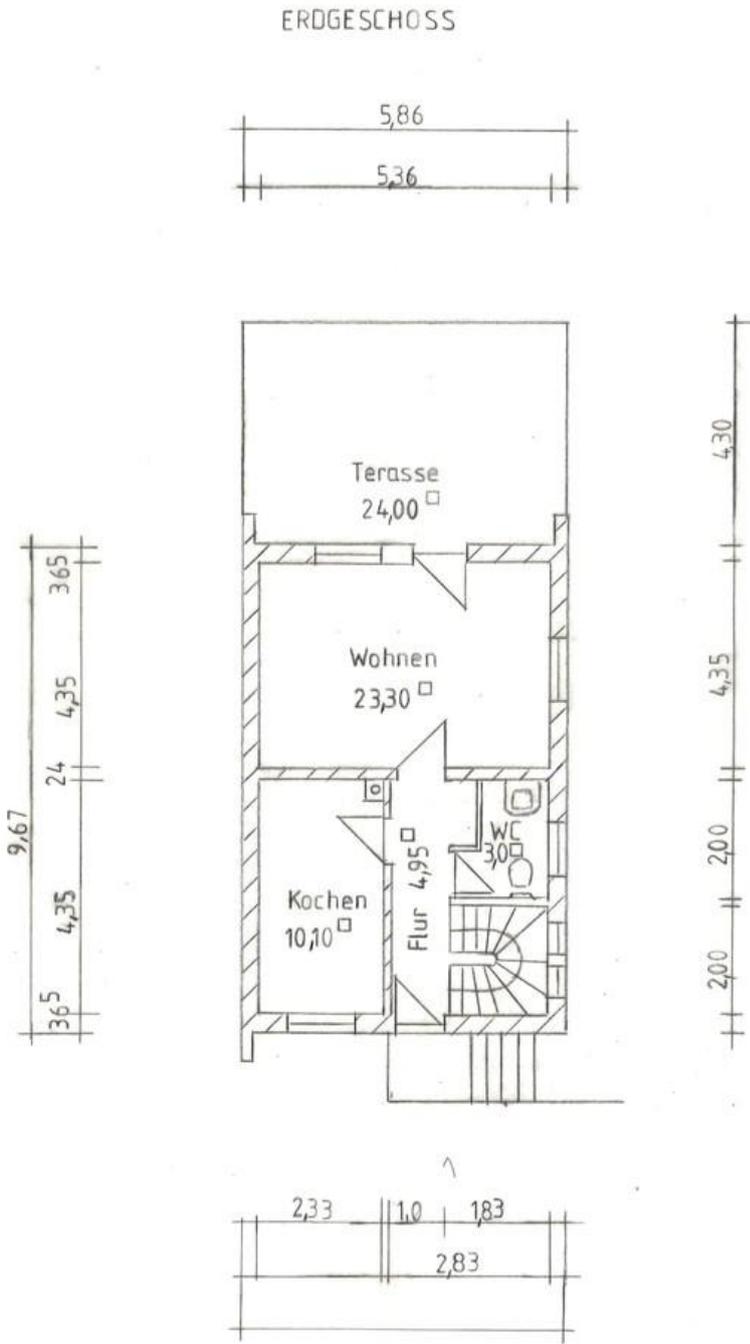
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

