



Immobilienexposé

**Katip | gepflegte Doppelhaushälfte mit
schönem Grundstück in Wulfertshausen-
Friedberg**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-504



Haus zum Kauf

Katip | gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Grundstück in Wulfertshausen-Friedberg

Kaufpreis
685.000 €

 204 m²
Wohnfläche (ca.)

 8
Zimmer

 497 m²
Grundstück (ca.)

 1973
Baujahr

 7
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	685.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	2,38 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-504	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplätze	4
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	204 m ²
	Zimmer	8
	Grundstück (ca.)	497 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	7
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2021

	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1973
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen im Alleinauftrag eine schöne Doppelhaushälfte in Friedberg-Wulfertshausen an.

*Nähe Autobahn A8

Das Haus wurde 1973 (massivbauweise) erbaut und ist in den letzten Jahren renoviert und neu ausgestattet worden.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 497 m² großen Grundstück mit einem schönen Südwestgarten.

Die Wohnfläche beträgt ca. 204 m² ist verteilt auf 3 Ebenen zzgl. Kellergeschoss.

*Einliegerwohnung möglich

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großer heller Wohn- und Essbereich mit separater Küche, einem Badezimmer, sowie Eingangsbereich/Flur.

Ein Kachelofen ist ebenso vorhanden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit großzügigen Garten.

Hier genießen Sie in aller Ruhe Ihren Feierabend im Grünen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Wohn/-Schlafzimmer mit Schwedenofen, ein Schlaf/-Kinderzimmer, ein Kinder/-Arbeitszimmer und ein weiteres Badezimmer mit Gäste WC.

Zwei weitere Zimmer mit Küche und Badezimmer befinden sich im Dachgeschoss.

Das Dach ist gedämmt.

Der Keller besteht aus zwei Räumen mit extra Abstellfläche, einem Waschraum und Heizungsraum.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Außenstellplätze und eine Doppelgarage mit E-Anschluss zur Verfügung.

Für Sie zur Übersicht:

Erdgeschoss: Wohnzimmer 1, Küche, Badezimmer 1, Flur/Garderobenbereich

1. Obergeschoss: Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, Badezimmer 2 und Gäste WC

Dachgeschoss: Zimmer 5, Zimmer 6, Zimmer 7, Badezimmer 3

Kellergeschoss: 2 Räume mit Waschküche und Heizungsraum

Außenbereich: schöner großer Garten mit Terrasse, Geräteschuppen, Doppelgarage mit 2 Außenstellplätze

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns gleich und fordern Sie unverbindlich das Exposé von Ihrem neuen Zuhause an.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Hier sind wir Ihnen gerne mit einem starken Finanzierungspartner und wertvollen Tipps behilflich.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

Die Ausstattung beinhaltet folgende Merkmale:

- renoviert und gepflegter Zustand
- Einliegerwohnung möglich
- Wohnzimmer mit Essbereich - LED-Spots
- 6 weitere Zimmer
- mit komplett maßgefertigter Einbauküche - im Kaufpreis enthalten
- 3 Bäder mit Wanne, Dusche, Fenster und WC
- mit Gäste WC
- voll unterkellert
- mit Waschküche
- mit Doppelgarage
- mit 2 Außenstellplätze
- mit großzügigen Garten
- mit Terrasse
- mit Kachelofen
- mit Schwedenofen
- Ölzentralheizung - 1997 (gewartet)
- Massivbauweise
- Bodenbelag - Parkett-Echtholzboden, Laminat- und Fliesenboden
- Rollläden mit Gurtfunktion
- neue Kunststofffenster von Weru - 2-fach verglast - erneuert 2016
- Elektroverteilung samt Sicherungskasten vor 5 Jahren erneuert
- Kabel-/Sat TV

Lage

Wulfertshausen, ein idyllischer Stadtteil von Friedberg im bayerisch-schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg, zeichnet sich durch seine charmante Lage und einladen. Die Lage zeichnet sich durch eine Vielzahl von Merkmalen aus, die das Lebensumfeld der Bewohner prägen.

Die örtliche Versorgung in Wulfertshausen wird maßgeblich durch eine Vielzahl kleiner Hofläden geprägt, die eine authentische und regionale Einkaufserfahrung ermöglichen. Eine kleine Metzgerei ergänzt das lokale Angebot und trägt zur Nahversorgung bei.

Das gesellschaftliche Leben in Wulfertshausen zeichnet sich durch eine ausgeprägte Vereinslandschaft aus. Zahlreiche Vereine bieten den Bewohnern die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an Gemeinschaftsaktivitäten und stärken somit den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde.

Die Nähe zu Friedberg erweitert die Möglichkeiten für die Bewohner von Wulfertshausen erheblich. Die Stadt Friedberg, mit ihrem breiten Angebot an Geschäften und Supermärkten, liegt in unmittelbarer Reichweite und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit für weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Die Bildungsinfrastruktur wird durch Schulen und Kitas in den umliegenden Nachbarorten sichergestellt, was eine optimale Anbindung an Bildungseinrichtungen gewährleistet und die Lebensqualität für Familien erhöht.

Die Freizeitgestaltung in Wulfertshausen wird durch mehrere Spielplätze bereichert, die insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv sind. Ein kleiner, malerischer Fluss trägt zum Charme des Ortes bei und bietet Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung.

Für Naturliebhaber und Freizeitsportler stehen zudem viele schöne Radwege zur Verfügung, die die malerische Umgebung erkundbar machen. Die Verbindung von Natur, Gemeinschaftsleben und der Nähe zu größeren Einkaufsmöglichkeiten macht Wulfertshausen zu einem attraktiven Wohnort, der sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur vereint.

Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht es den Einwohnern von Wulfertshausen, die Vorzüge der ländlichen Idylle zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der nahegelegenen urbanen Zentren verzichten zu müssen. Die Nähe zur Autobahn A8 ermöglicht eine bequeme Anreise mit dem Auto Richtung München und Stuttgart.

Die Haltestelle der Buslinie 202/210 befindet sich fußläufig 5 Minuten entfernt und ermöglicht es innerhalb von wenigen Minuten bequem in die umliegenden Gemeinden oder in den Ortskern von Friedberg zu gelangen.

Insgesamt präsentiert sich Wulfertshausen als ein lebenswerter Stadtteil Friedbergs, der durch seine Lage, Infrastruktur und Gemeinschaftsleben eine ideale Wohnumgebung für seine Bewohner bietet.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Grundstück in Wulfertshausen-Friedberg
- 2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen

Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

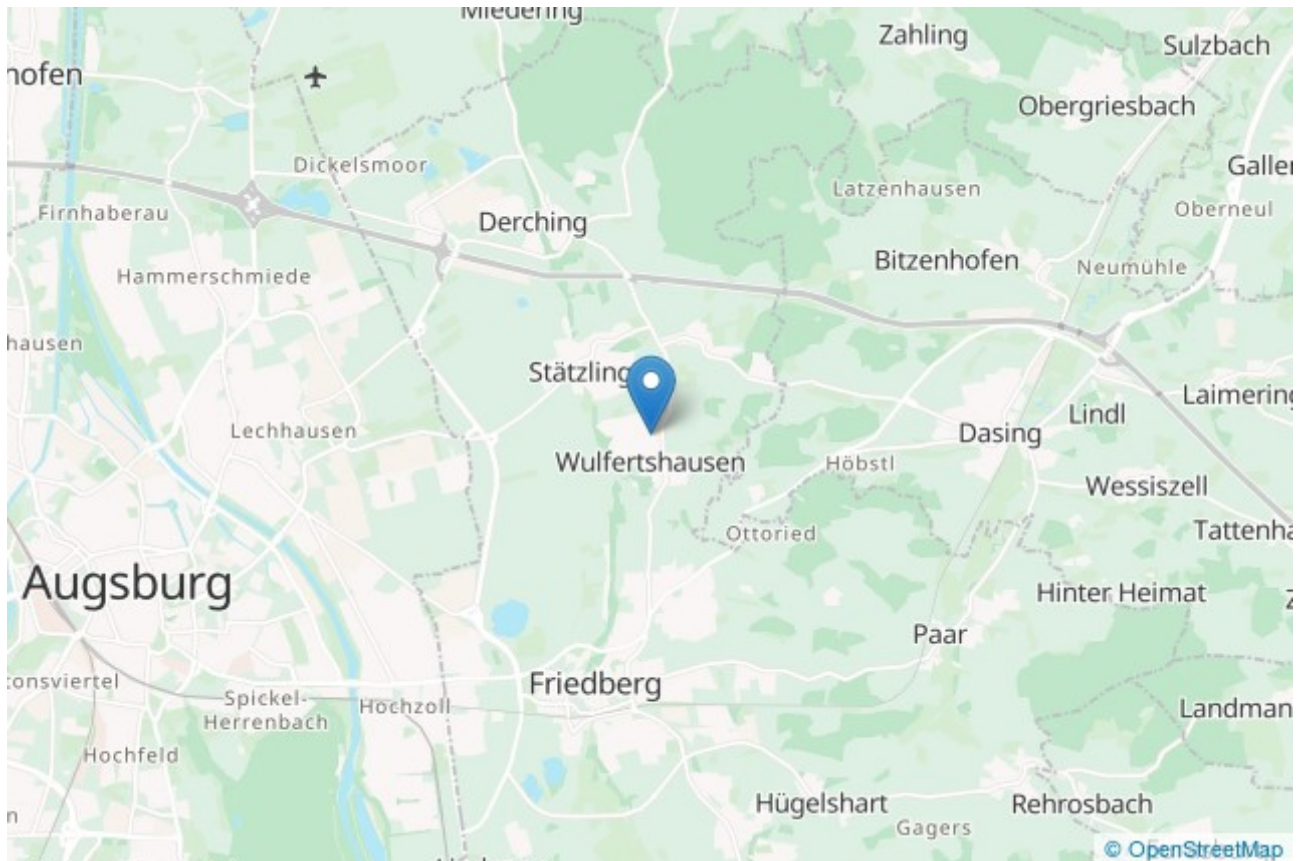
Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86316 Friedberg - Landkreis Aichach-Friedberg - Aichach





Hausansicht



Garten



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohnzimmer mit Wohnküche



Essbereich mit Theke



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Wohnzimmer mit Zugang zum Garten



Essbereich



Essbereich



mit kompletter Einbauküche



Küche



Küche



Küchenbereich



Küche



Küche



Küche



Flur und Zugang zum Wohnzimmer