

Friedberg

# RESERVIERT: Elegantes Wohnen in begehrter Lage – Architektur, Licht und Raum in perfekter Harmonie

Objektnummer: 26122044

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 564 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg**

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

Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122044	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	2015	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	06.08.2035	Endenergieverbrauch	24.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen präsentiert sich diese hochwertige Immobilie aus dem Jahr 2015 als harmonisches Zusammenspiel aus moderner Architektur, durchdachter Raumgestaltung und einem besonderen Wohnambiente.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität, Offenheit und Licht gelegt wurde. Die klar strukturierte Grundrissgestaltung schafft ein elegantes Wohngefühl und verbindet die einzelnen Bereiche auf fließende Weise miteinander.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügig gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen, die einen schönen Blick ins Freie eröffnen und zugleich das Gefühl von Weite und Leichtigkeit unterstreichen. Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und verbindet Funktionalität mit einem ansprechenden Design.

Ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer.

Das Dachgeschoss bietet einen besonders attraktiven Rückzugsort: Hier befindet sich ein offen gestalteter Bereich, der aktuell als Hauptschlafzimmer genutzt wird und über ein Bad en Suite verfügt. Diese Ebene vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zugleich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzlichen, funktionalen Stauraum und ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise.

Der Außenbereich präsentiert sich als stimmige Erweiterung des Wohnraums und eröffnet mit dem Gartenhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Carport verfügt nicht nur über eine bequeme Parklösung, sondern kann bei Bedarf unkompliziert zu einer Garage umgebaut werden; zusätzliche Außenstellplätze stehen direkt davor zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint exklusives, energieeffizientes Wohnen mit einer ruhigen, beliebten Lage.

**Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Zimmer
- offener Koch-/Wohn-/Essbereich
- hochwertige Einbauküche
- Aluminiumfenster
- Ankleide
- 2 Bäder, eines davon Bad en Suite im Dachgeschoss
- Gäste-WC mit Dusche
- zusätzlicher Stauraum im Untergeschoss
- Terrasse
- Gartenhaus
- Carport mit zusätzlich 2 Außenstellplätzen

**Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Friedberg, einer der begehrtesten Wohnlagen im östlichen Einzugsgebiet von Augsburg. Die Stadt verbindet auf besondere Weise historischen Charme mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.

Der Bahnhof Friedberg gewährleistet eine komfortable Anbindung sowohl an Augsburg als auch an München. Die bayerische Landeshauptstadt ist in etwa 40 bis 60 Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts insbesondere für anspruchsvolle Berufspendler. Ergänzend sorgen die Bundesstraße B300 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) für eine hervorragende Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Friedberg überzeugt darüber hinaus durch eine ausgezeichnete Nahversorgung: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen, sind in kurzer Distanz erreichbar. Abgerundet wird das Angebot durch ein gastronomisches und kulturelles Umfeld.

Ein besonderes Merkmal dieser Lage ist die Nähe zur historischen Altstadt von Friedberg mit ihren liebevoll erhaltenen Gassen sowie zum imposanten Friedberger Schloss. Die angrenzende, parkähnlich Anlage schafft eine Atmosphäre von Ruhe und Eleganz und lädt zu erholsamen Spaziergängen in stilvollem Ambiente ein. Dieses Zusammenspiel aus Historie, gewachsener Struktur und hoher Aufenthaltsqualität verleiht der Lage eine besondere Exklusivität.

**Objektnummer: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Weitere Informationen

**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: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

**E-Mail:** [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)