

Friedberg

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

Property ID: 26122044

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 564 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## At a glance

|                      |   |                       |   |
|----------------------|---|-----------------------|---|
| Property ID          | 26122044                                | Purchase Price        | 1.200.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 183 m <sup>2</sup>                  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                             |                       |   |
| Rooms                | 5                                       |                       |   |
| Bedrooms             | 4                                       |                       |   |
| Bathrooms            | 3                                       | Condition of property | Well-maintained   |
| Year of construction | 2015                                    | Construction method   | Solid   |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space | Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## Energy Data

|                                |             |  |                                |
|--------------------------------|-------------|--|--------------------------------|
| Energy Source                  | Electricity | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 06.08.2035  | Final energy consumption                             | 24.70 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Power Source                   | Electric    | Energy efficiency class                              | A+                             |
|                                |             | Year of construction according to energy certificate | 2015                           |

Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## The property



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



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

Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## The property



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)

Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg

## The property



**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

**Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg**

## A first impression

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.

**Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg**

## All about the location

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.

**Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Other information

**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.

**Property ID: 26122044 - 86316 Friedberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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