

Friedberg

Modernisierte Doppelhaushälfte am Feldrand

VP azonosító: 25122135

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 739 m²

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Áttekintés

VP azonosító	25122135
Hasznos lakótér	ca. 133 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1954
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	670.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	306.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



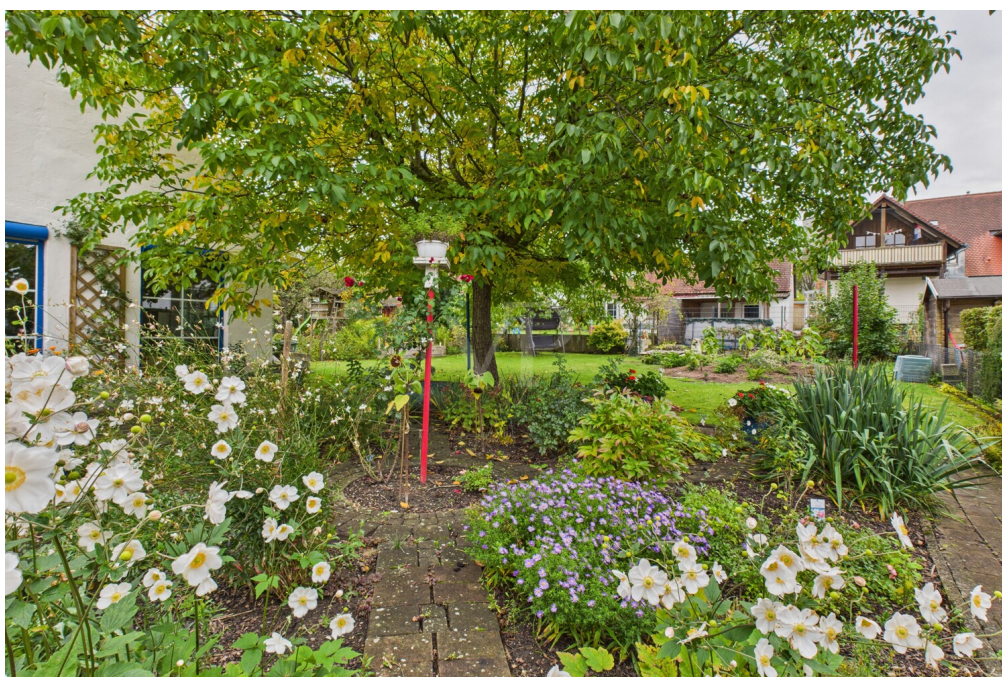
VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Az elso benyomás

Diese ansprechend modernisierte Doppelhaushälfte mit sechs Zimmern überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage direkt am Feldrand. Mit einer großzügigen Wohnfläche präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien, die modernen Wohnkomfort in ruhiger Umgebung schätzen.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, von dem aus alle Haupträume des Erdgeschosses erreichbar sind. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterfronten schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Besonderes Augenmerk verdienen die vom Schreiner maßgefertigten Einbauten im Wohnbereich, darunter die Bibliothek, die dem Raum eine individuelle Note und eine besondere Atmosphäre verleiht. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche sowie Stauraum – ideal für alle, die Freude am Kochen und geselligem Beisammensein haben.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum eignet, sowie durch ein modernes Gäste-WC mit Dusche.

Ein weiteres Highlight bildet der helle Anbau, der derzeit als Musikzimmer genutzt wird. Mit seiner offenen Gestaltung, dem Blick in den Garten und der angenehmen Lichtstimmung bietet er vielfältige Möglichkeiten – ob als Atelier, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort. Hier lässt sich der individuelle Lebensstil auf inspirierende Weise verwirklichen.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Bad mit Badewanne. Der ausgebauter Dachstuhl erweitert das Raumangebot zusätzlich und kann individuell als Kinderzimmer, Atelier oder Rückzugsort genutzt werden.

Der Außenbereich besticht durch einen gepflegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Erholung bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen ein – mit Blick ins Grüne und in ruhiger Atmosphäre.

Das ehemalige Garagengebäude wurde zu einem stilvollen Gartenhaus mit Kamin und großzügigen Fensterflächen umgebaut – ein weiterer Ort, der das besondere Lebensgefühl dieses Anwesens widerspiegelt.

Die installierte Solaranlage trägt zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei und hilft, die laufenden Kosten zu reduzieren.

Dieses modernisierte Zuhause vereint durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und eine naturnahe Lage. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Részletes felszereltség

- beliebte und ruhige Lage am Feld
- gut durchdachte Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- vom Schreiner angefertigte Bibliothek und Einbauten im Wohnzimmer
- Anbau zur individuellen Raumgestaltung
- ausgebauter Dachspitz
- Solaranlage
- 2 Stellplätze
- Terrasse
- schön angelegter Garten
- Gartenhaus mit großzügigen Fensterflächen und einem Kamin

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Minden a helyszínról

Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet in eine reizvolle Landschaft, begeistert Besucher und Bewohner gleichermaßen mit ihrem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer, verwinkelte Gassen und liebevoll erhaltene Altbauten verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre, die zum Entdecken und Verweilen einlädt.

Der beliebte Friedberger See ist ein geschätztes Naherholungsziel und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von entspanntem Sonnenbaden bis hin zu sportlichen Aktivitäten. Neben modernen Beachvolleyballplätzen erfreut sich insbesondere die Wasserski-Anlage großer Beliebtheit.

Mit rund 29.000 Einwohnern, verteilt auf 13 Stadtteile, verbindet Friedberg auf ideale Weise Tradition, Natur und moderne Lebensqualität. Trotz der ruhigen Umgebung überzeugt die Stadt durch ihre hervorragende Anbindung: Das Augsburger Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, und über die nahegelegene Autobahn A8 gelangt man in etwa 30 Minuten in die pulsierende Metropole München.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur rundet das Gesamtbild ab – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Nähe und machen Friedberg zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 306.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25122135 - 86316 Friedberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com