

Friedberg

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

Codice oggetto: 26122044

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 564 m²

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122044	Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Superficie netta	ca. 183 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	2015		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera		

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2035	Consumo finale di energia	24.70 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

La proprietà



Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

La proprietà



Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26122044 - 86316 Friedberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com