

Friedberg

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

Número da propriedade: 26122044

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 183 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 564 m²

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26122044	Preço de compra	1.200.000 EUR
Área	ca. 183 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	2015		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	06.08.2035	Consumo final de energia	24.70 kWh/m ² a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

O imóvel



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

O imóvel



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

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

O imóvel



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

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26122044 - 86316 Friedberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com