

Friedberg – Friedberg

# Reserviert: Neuwertiges und modernes Wohnen im Herzen von Friedberg

Objektnummer: 24122122

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 391 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122122
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013

Kaufpreis	770.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 249 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

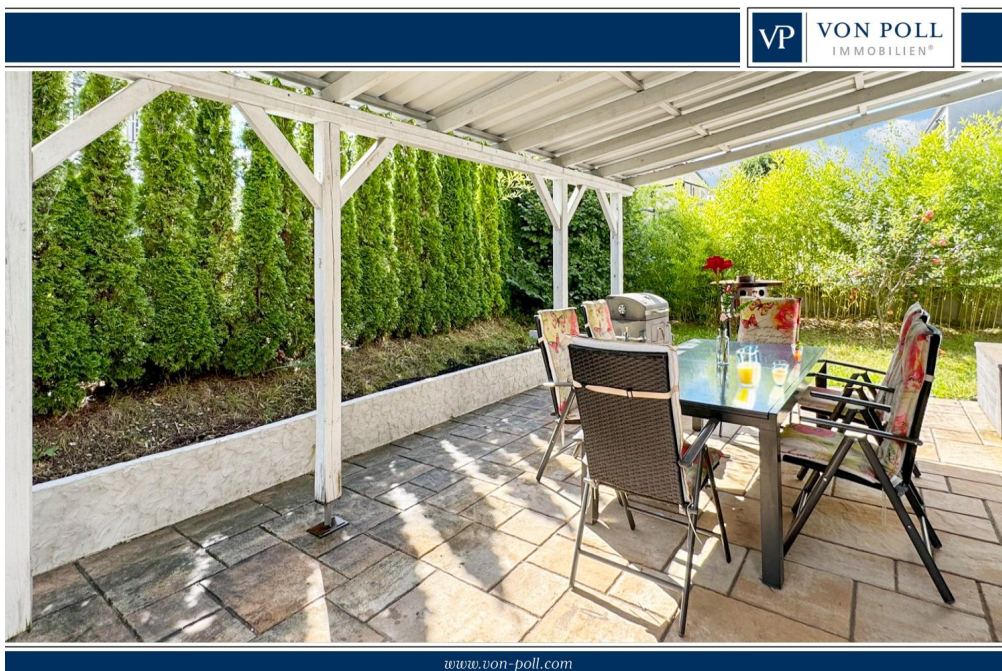
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	42.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013



Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – 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**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Ein erster Eindruck

Energieeffizient, modern und neuwertig - einziehen und wohl fühlen... Hier präsentieren wir Ihnen das im Jahr 2013 erbaute Einfamilienhaus im Herzen von Friedberg. Die Immobilie besticht vor allem durch die gute Raumaufteilung und bietet viel Platz für die ganze Familie. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der unmittelbar in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser bietet Ihnen Zugang zur sonnigen Terrasse und zum pflegeleichten Garten, welcher zum gemütlichen Verweilen einlädt. Über das offene Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss der ansprechenden Immobilie. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken komplettiert das Angebot auf dieser Etage. Zu den besonderen Highlights dieser Immobilie gehört der mit viel Liebe zum Detail ausgestattete Partyraum, der sogar den Weinliebhabern eine hervorragende Möglichkeit bietet, Ihre Sammlung optimal zu lagern. Weitere Abstellmöglichkeiten sind durch die Kellerbereiche ausreichend vorhanden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen Einfamilienhaus, das nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil bietet. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage kombiniert mit dem Komfort von hochwertigem Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Ausstattung und Details

- moderne Ausstattung
- offene Treppe
- gut durchdachter Grundriss
- großzügige Raumaufteilung
- großes Bad mit Whirlpool-Badewanne
- Gäste -WC
- Lüftungsanlage
- große überdachte Terrasse
- Carport
- Holzständerbauweise
- Bahnhofsnähe



Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Alles zum Standort

Die Stadt Friedberg an der romantischen Straße gelegen, bezaubert seine Besucher und Bewohner immer wieder mit seiner toskanischen Atmosphäre. Entlang der historischen Stadtmauer durch die verwinkelten Gassen beeindruckt der Ort seine Besucher und Bewohner. Als Erholungsgebiet zählt der Friedberger See - der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage - aus dem Umland anzieht. Auf den 8000 ha leben rund 29.000 Einwohner in 13 verschiedenen Stadtteilen in einer modernen und zukunftsorientierten Stadt. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Zentrum der Stadt Augsburg in wenigen Fahrminuten. Durch den direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 erreichen sie die Landeshauptstadt München in ca. 30 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 42.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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