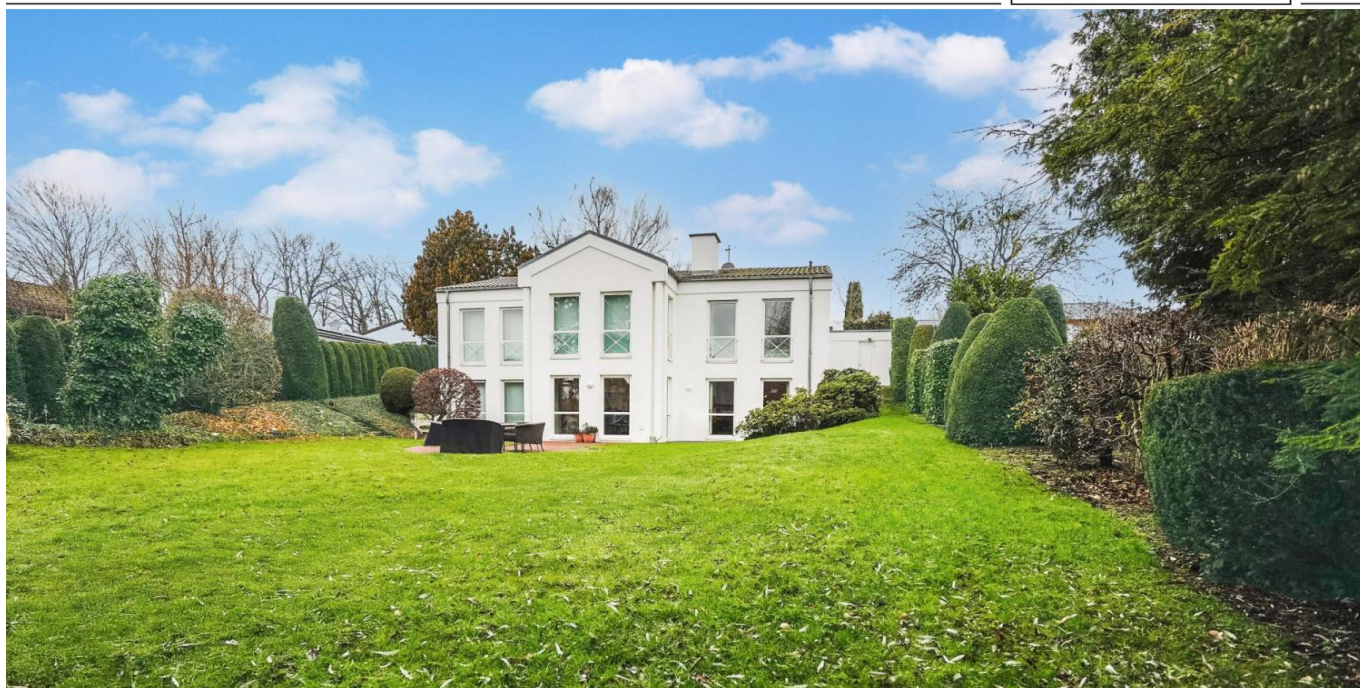


Friedberg – Friedberg

# Luxuriöse Villa im italienischen Stil auf teilbarem Grundstück

Objektnummer: 24122167



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.122 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24122167 - 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: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122167	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1970		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970



Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Ein erster Eindruck

Puristischer Wohnraum mit exklusiven Details Willkommen in dieser einzigartigen Villa, die italienische Eleganz mit modernem Purismus vereint. Diese exklusive Immobilie überzeugt durch ihre stilvolle Architektur, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung – perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die ein repräsentatives Zuhause suchen. Highlights der Villa Italienischer Stil trifft zeitlose Eleganz • Bodentiefe Fenster: Sichern Ihnen lichtdurchflutete Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. • Säulen und Marmor: Klassische Designelemente, die das Ambiente eines italienischen Palazzos aufgreifen. Großzügigkeit in Perfektion • Hohe Decken: Verleihen den Wohnräumen ein luftiges, exklusives Raumgefühl. • Offene Raumaufteilung: Ideal für modernes Wohnen mit fließenden Übergängen. • Bäder en Suite: Mehr Komfort für ein luxuriöses Wohngefühl. Puristische und geschmackvolle Ausstattung • Weiß als dominierendes Element: Schafft eine elegante und klare Atmosphäre. • Hochwertige Einbauten: Maßgefertigte Schränke, Designerküchen und edle Materialien sorgen für Funktionalität und Ästhetik. Außenbereich • uneinsehbares Grundstück: Perfekt für eine repräsentative Nutzung oder individuelle Gartengestaltung. • Doppelgarage: Mit direktem Zugang ins Haus – komfortabel und sicher. Tauchen Sie ein in dieses mediterrane Wohnparadies und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses außergewöhnliche Anwesen wird Sie begeistern!

Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Marmor
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Alarmanlage
- schön angelegter Garten/Außen-/Terrassenbereich
- uneinsehbares Grundstück mit Entwicklungsmöglichkeit
- Doppelgarage



Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Alles zum Standort

Diese Liegenschaft befindet sich in Wulfertshausen, einem Ortsteil der ca. 2 Kilometer entfernten Stadt Friedberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie einen Kindergarten finden Sie im Stadtzentrum – Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Friedberg. 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.

Objektnummer: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24122167 - 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)