

Friedberg – Friedberg

Reserviert: Neuwertiges und modernes Wohnen im Herzen von Friedberg

Objektnummer: 24122122

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 391 m²

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

Auf einen Blick

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

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

Objektnummer: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	42.50 kWh/m ² 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



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

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 42.50 kwh/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com