

Friedberg – Friedberg

# Luxuriöse Villa im italienischen Stil auf teilbarem Grundstück

Property ID: 24122167



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

**PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.122 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## At a glance

Property ID	24122167	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 270 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1970		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.12.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## The property



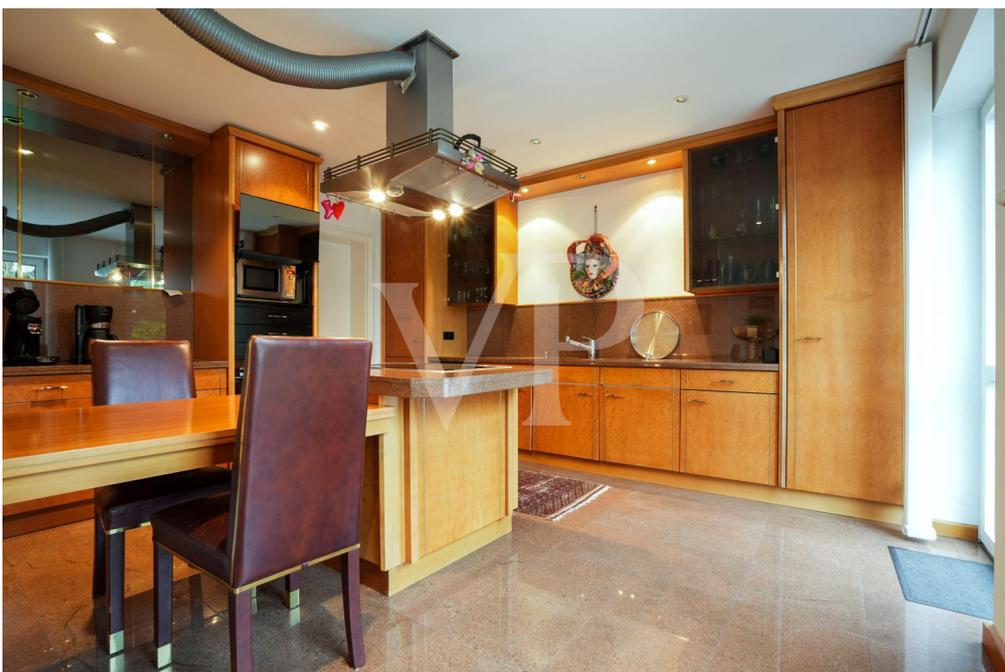
Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## The property



Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## The property



Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## The property



Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## The property



Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## A first impression

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!

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Details of amenities

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

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## All about the location

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.

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Other information

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.

Property ID: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)