

Friedberg – Friedberg

Geräumiges Reihenhaus mit Wintergarten

????????? ??????????: 25122029



www.von-poll.com

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ?????????: 5 • ??????? ??: 281 m²

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122029	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 135 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1974	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ???????, 20000 EUR (????????)		

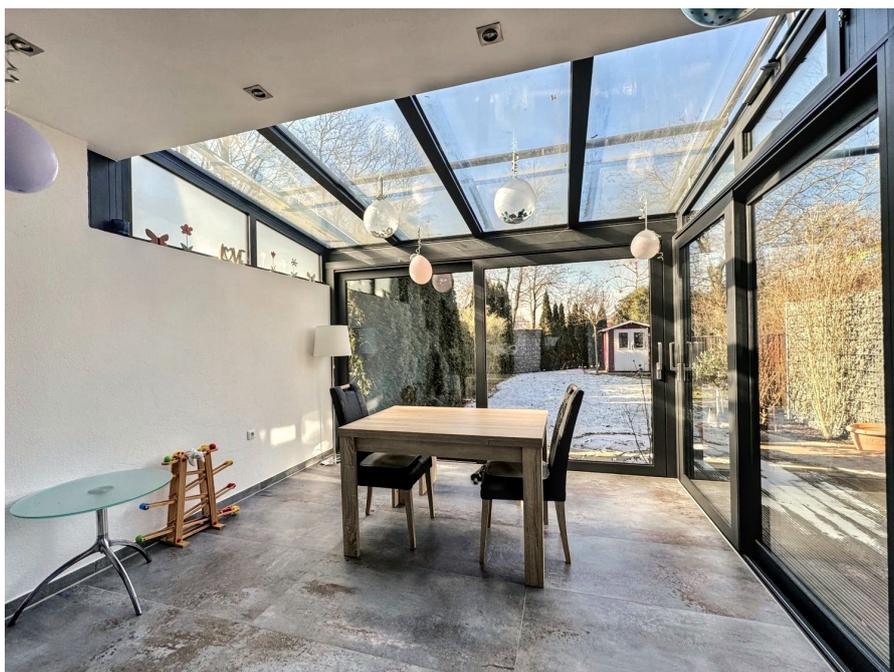
???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	15.07.2026	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	189.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	F
		????????????????	
		????????????????	
		???? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 2512209 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



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

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

??? ?????? ???????????

Dieses charmante und modernisierte Reihenmittelhaus vereint stilvolles Wohnen mit einer ruhigen und begehrten Lage. Das Haus besticht durch den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der einladend und lichtdurchflutet gestaltet ist. Die angrenzende Küche fügt sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein und bietet sowohl Funktionalität als auch Komfort. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die besondere, offene Treppe führt Sie ins erste Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder gemütlicher Rückzugsort. Ein weiteres Highlight ist der angebaute Wintergarten, der mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist und Ihnen ganzjährig eine behagliche Atmosphäre verspricht. Der neu angelegte Garten ist eine grüne Oase und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine gemütliche Holzterrasse mit Markise für optimalen Sonnenschutz. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen mit Behaglichkeit vereint – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns - wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

????????????????? ??? ??????????

- ruhige und begehrte Lage
- gute Raumaufteilung
- großzügiger Wohnbereich
- Einbauküche
- verglaster Balkon
- ausgebauter Dachgeschoss
- Sauna im Keller
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Holzterrasse
- Markise
- neu angelegter Garten
- Garage
- modernisiert

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

??? ??? ??? ????????????

Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet, fasziniert ihre Besucher und Bewohner mit einem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer und die verwinkelten Gassen verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre und ziehen sowohl Entdecker als auch Einheimische in ihren Bann. Der Friedberger See, ein geschätztes Erholungsziel, begeistert nicht nur Erholungssuchende, sondern auch Sportenthusiasten. Neben den Beachvolleyballplätzen, die bei Sportlern besonders beliebt sind, bietet der See auch eine moderne Wasserski-Anlage. Mit einer Fläche von 8000 Hektar und rund 29.000 Einwohnern, die sich auf 13 Stadtteile verteilen, bietet Friedberg eine moderne und zukunftsorientierte Lebensqualität. Trotz der ruhigen Umgebung ist das pulsierende Zentrum Augsburgs in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Der direkte Zugang zur Autobahn A8 ermöglicht es, die dynamische Stadt München in etwa 30 Minuten zu erreichen. Zusätzlich bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

??????? ???????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25122029 - 86316 Friedberg – Friedberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com