

Friedberg – Friedberg

Reserviert: Neuwertiges und modernes Wohnen im Herzen von Friedberg

????????? ??????????: 24122122



www.von-poll.com

???? ??????: 770.000 EUR • ??????????: ca. 151 m² • ?????????: 7 • ?????? ????: 391 m²

???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122122
????????????	ca. 151 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
????????	7
???????????? ???	3
????????	1
???? ?????????????	2013

????? ??????	770.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	?????? ????????
???????????????????? ?????	ca. 249 m ²
??????	???????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	42.50 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2013

???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ????????



???????? ?????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



**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

???????? ??????????: 24122122 - 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

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.

??????? ???????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

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

??????? ????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

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.

???????? ??????????: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

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.

???????? ??????????: 24122122 - 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