

Friedberg – Friedberg

# Reserviert: Neuwertiges und modernes Wohnen im Herzen von Friedberg

VP azonosító: 24122122



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

VÉTELÁR: 770.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 391 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Áttekintés

VP azonosító	24122122
Hasznos lakótér	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2013

Vételár	770.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 249 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

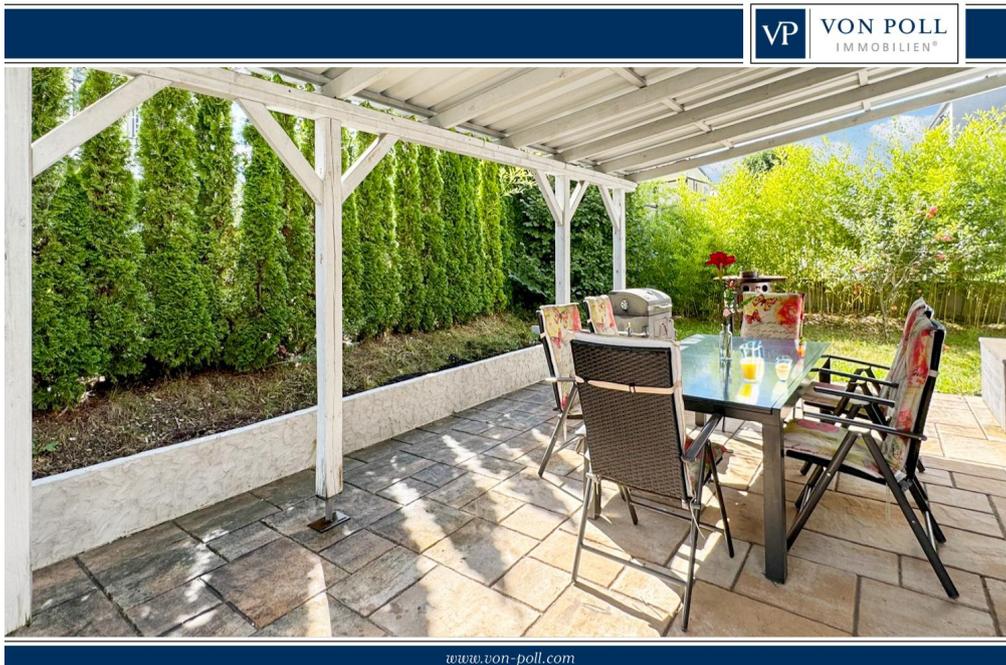
VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	42.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

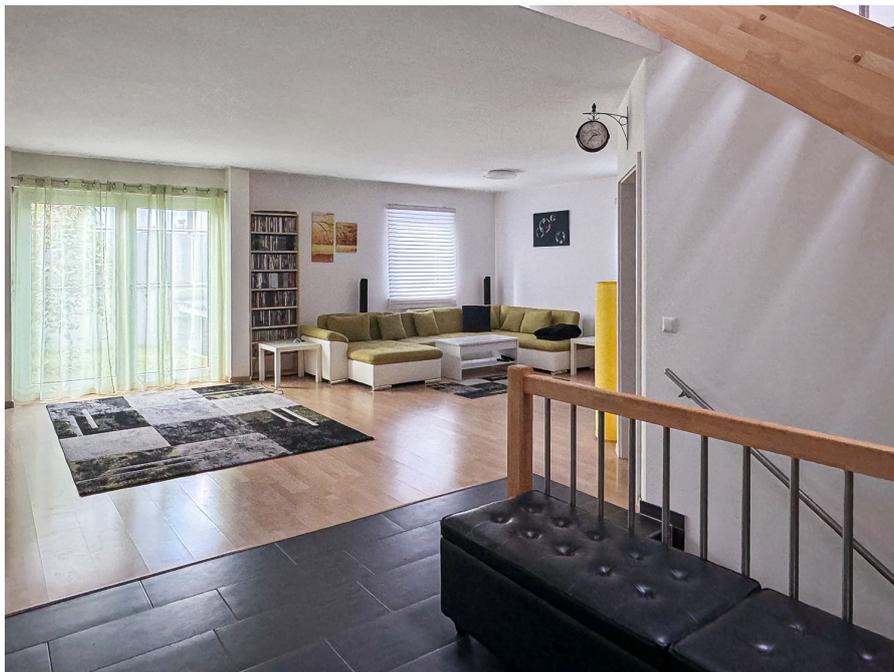
VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Az ingatlan



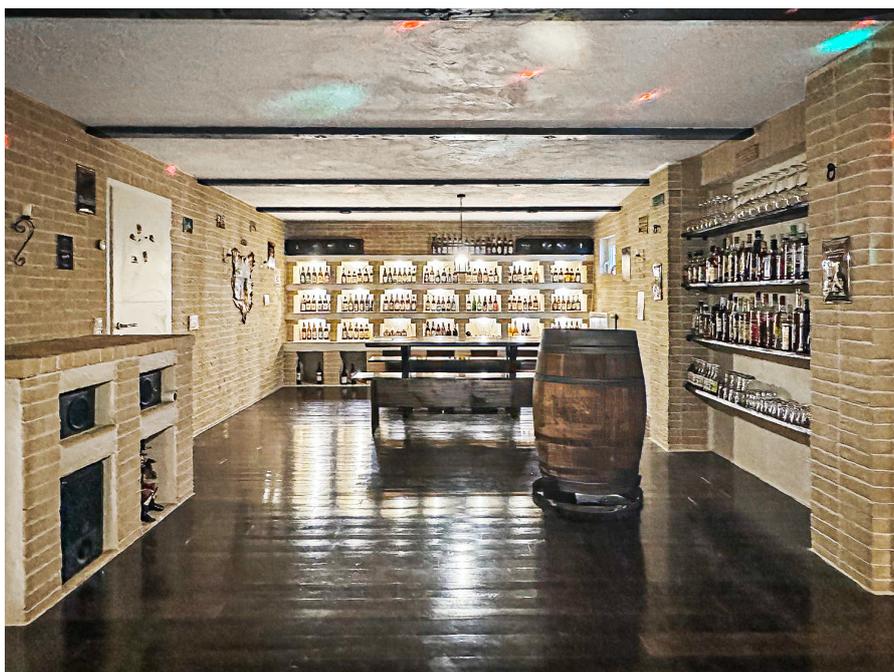
VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Az ingatlan



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Az ingatlan



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 42.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 24122122 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)