

Friedberg

# Zeitgenössische Architektur trifft auf durchdachte Funktionalität und erstklassige Ausstattung.

VP azonosító: 24122126



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

VÉTELÁR: 1.140.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 199 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 537 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

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

VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Áttekintés

VP azonosító	24122126	Vételár	1.140.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 199 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 219 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	2007		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	ELECTRICITY	Végső energiafogyasztás	28.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan

**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 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24122126 - 86316 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: 24122126 - 86316 Friedberg

## Az els? benyomás

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine zeitgenössische Architektur besticht, sondern auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Raumaufteilung bietet dieses Haus ein einzigartiges Wohngefühl, das sowohl Stil als auch Komfort vereint. Durch die durchdachte Raumaufteilung entsteht ein offenes und einladendes Ambiente. Die raumhohen, bodentiefen Fensterflächen lassen viel natürliches Licht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die die zeitlose Eleganz des Hauses unterstreicht. Die offene Spitzdecke verleiht dem Wohnbereich zusätzlich Weite und ein einzigartiges Raumgefühl. Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist die Möglichkeit, im Untergeschoss Praxisräume einzurichten. Die Praxisräume sind offiziell zugelassen und eignen sich perfekt für eine professionelle Nutzung, sei es als Büro, Atelier oder Praxis. Diese Ebene ist zudem mit einer voll ausgestatteten Küche und einem modernen Badezimmer versehen, sodass Arbeit und Komfort problemlos kombiniert werden können. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss eine separat nutzbare Einliegerwohnung, die Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet und sich perfekt für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich eignet. Dieses Haus überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung und technische Raffinessen. Ausgestattet mit einer Erdwärmepumpe und einer effizienten Lüftungsanlage entspricht es höchsten energetischen Standards und sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Kombination aus moderner Technik und nachhaltigen Energiekonzepten macht dieses Haus zukunftssicher und umweltfreundlich. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohn- und Lebensgefühl. Es ist ideal für alle, die das Besondere suchen und hohe Ansprüche an Stil, Komfort und Funktionalität stellen. Ob als Familienresidenz oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus lässt Ihre Träume Wirklichkeit werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 4 Stellplätze sowie ein Carport zur Verfügung, das sowohl Funktionalität als auch ästhetischen Anspruch erfüllt. Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von seinen Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## Részletes felszereltség

- beliebtes Wohngebiet Rinnenthal- Ortsteil von Friedberg
- großzügige Raumaufteilung
- zeitgenössische Architektur mit offener Spitzdecke
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- drei moderne Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Einliegerwohnung
- UG Praxisräume (zugelassen) mit voll ausgestatteter Küche und Bad
- Wellnessbereich im UG: Sauna
- Einbauschränke in den Bädern
- Erdwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- vier Außenstellplätze
- Carport

**VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg**

## Minden a helyszínr?!

Das Objekt befindet sich in einem Ortsteil östlich von Friedberg, umgeben von Natur und vielen Wandermöglichkeiten. Mit dem Auto erreicht man Friedberg in 6 Minuten sowie alle notwendigen Lebensmittelgeschäfte, Supermarkt, Drogerie Baumarkt, Getränkemarkt, Fitnessstudio. Von Rinnenthal erreicht man die Autobahn A8 über die Auffahrt Adelzhausen in 8 Minuten, Augsburg in 15 und München in 30 Minuten. Im Ort selber gibt es ein Lebensmittelgeschäft/Metzger sowie einen Bioladen, und Bauern bieten Bioprodukte an. Weiterhin gibt es im Ort einen neuen Kindergarten, ein reges Vereinsleben sowie eine Sportgaststätte, Fußballplätze, Tennisplätze. Im Nachbarort gibt es ein bekanntes Sterne Restaurant. 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.

VP azonosító: 24122126 - 86316 Friedberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



VP azonosító: 24122126 - 86316 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)