

Friedberg – Friedberg

Zeitgenössische Architektur trifft auf durchdachte Funktionalität und erstklassige Ausstattung.

Número da propriedade: 24122126



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.140.000 EUR • ÁREA: ca. 199 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 537 m²

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24122126 | Preço de compra | 1.140.000 EUR |
| Área | ca. 199 m ² | Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Forma do telhado | Telhado de sela | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 8 | Tipo de construção | Sólido |
| Quartos | 4 | Área útil | ca. 219 m ² |
| Casas de banho | 3 | Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |
| Ano de construção | 2007 | | |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre | | |

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia | ELECTRICITY | Consumo final de energia | 28.00 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 20.02.2028 | Classificação energética | A+ |
| Aquecimento | Geotérmico | | |

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel

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

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



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

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Detalhes do equipamento

- beliebtes Wohngebiet
- 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

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 28.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24122126 - 86316 Friedberg – Friedberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com