

Friedberg – Friedberg

Luxuriöse Villa im italienischen Stil auf teilbarem Grundstück

Número da propriedade: 24122167



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 270 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.122 m²

Número da propriedade: 24122167 - 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: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24122167	Preço de compra	1.150.000 EUR
Área	ca. 270 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	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	121.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.12.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



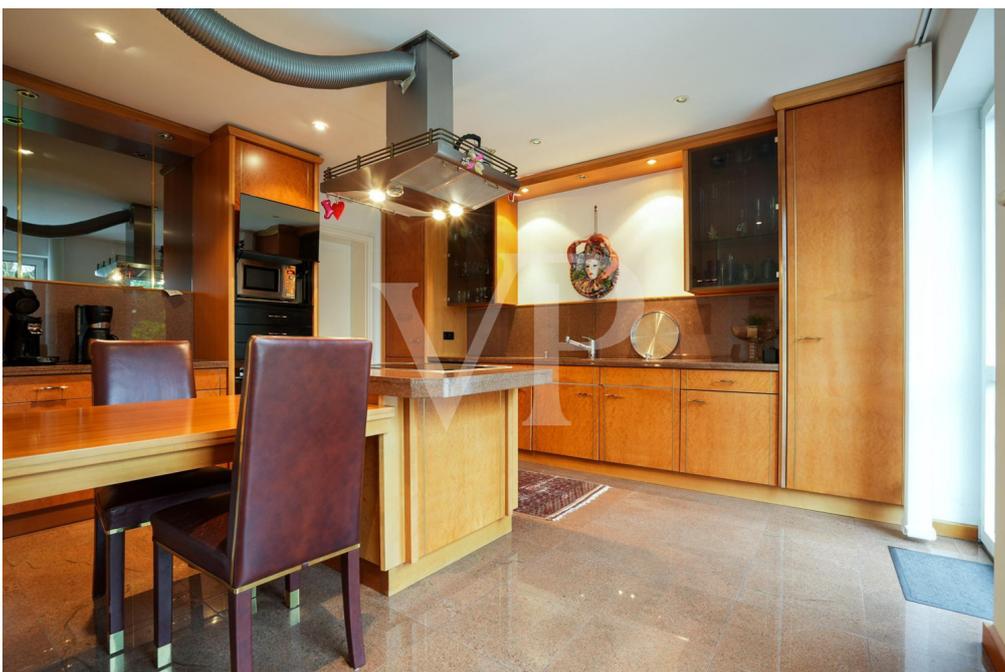
Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

O imóvel



Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

Uma primeira impressão

Puristischer Wohnraum mit exklusiven Details Willkommen in dieser einzigartigen Villa, die italienische Eleganz mit modernem Purismus vereint. Diese exklusive Immobilie überzeugt durch ihre stilvolle Architektur, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung – perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die ein repräsentatives Zuhause suchen. Highlights der Villa Italienischer Stil trifft zeitlose Eleganz • Bodentiefe Fenster: Sichern Ihnen lichtdurchflutete Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. • Säulen und Marmor: Klassische Designelemente, die das Ambiente eines italienischen Palazzos aufgreifen. Großzügigkeit in Perfektion • Hohe Decken: Verleihen den Wohnräumen ein luftiges, exklusives Raumgefühl. • Offene Raumaufteilung: Ideal für modernes Wohnen mit fließenden Übergängen. • Bäder en Suite: Mehr Komfort für ein luxuriöses Wohngefühl. Puristische und geschmackvolle Ausstattung • Weiß als dominierendes Element: Schafft eine elegante und klare Atmosphäre. • Hochwertige Einbauten: Maßgefertigte Schränke, Designerküchen und edle Materialien sorgen für Funktionalität und Ästhetik. Außenbereich • uneinsehbares Grundstück: Perfekt für eine repräsentative Nutzung oder individuelle Gartengestaltung. • Doppelgarage: Mit direktem Zugang ins Haus – komfortabel und sicher. Tauchen Sie ein in dieses mediterrane Wohnparadies und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses außergewöhnliche Anwesen wird Sie begeistern!

Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

Detalhes do equipamento

- ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Marmor
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Alarmanlage
- schön angelegter Garten/Außen-/Terrassenbereich
- uneinsehbares Grundstück mit Entwicklungsmöglichkeit
- Doppelgarage

Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

Tudo sobre a localização

Diese Liegenschaft befindet sich in Wulfertshausen, einem Ortsteil der ca. 2 Kilometer entfernten Stadt Friedberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie einen Kindergarten finden Sie im Stadtzentrum – Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Friedberg. 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.

Número da propriedade: 24122167 - 86316 Friedberg – Friedberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24122167 - 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