

Friedberg

# Seltene Gelegenheit: Wohnhaus mit zweitem Baugrundstück - vielseitig nutzbar

Número de propiedad: 25122088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRECIO DE COMPRA: 2.000.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.832 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25122088	Precio de compra	2.000.000 EUR
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1982		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	221.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

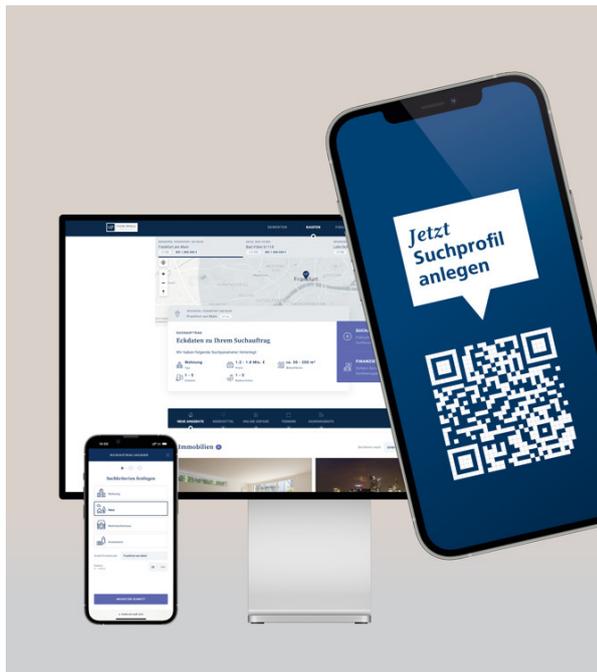
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## La propiedad



**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 VON POLL**  
IMMOBILIEN

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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## Una primera impresión

Dieses hochwertig errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, klassische Landhausarchitektur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein elegantes und zugleich zukunftsfähiges Zuhause suchen.

Bereits der Eingangsbereich öffnet sich zu einem klar strukturierten Grundriss mit fließenden Übergängen zwischen den Wohnbereichen. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und ermöglichen einen harmonischen Bezug zum weitläufigen Außenbereich. Ein Kamin im Wohnbereich setzt einen architektonischen Akzent und sorgt an kühleren Tagen für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume. Eines der Zimmer ist mit einem integrierten Ankleidebereich ausgestattet. Ein gepflegtes Tageslichtbad sowie drei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen unterstreichen die hochwertige Wohnsituation.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie eignet sich hervorragend für Gäste, erwachsene Familienmitglieder, Au-Pairs, Pflegekräfte oder zur gewerblichen Nutzung – und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.

Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als hochwertig angelegter Garten, familienfreundliche Spielfläche oder ruhiger Rückzugsort. Aufgrund seiner Größe besteht zudem Potenzial für eine Grundstücksteilung oder zusätzliche Bebauung, was die Immobilie auch für Kapitalanleger oder Familien mit Ausbauplänen besonders interessant macht.

Gestalterisch bietet diese Liegenschaft zahlreiche Perspektiven: Ob stilvolle Modernisierung oder wertbeständige Weiterentwicklung im Einklang mit dem bestehenden Landhausstil – es bietet eine solide architektonische Basis für individuelle Konzepte.

Eine großzügige Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet komfortablen Raum für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## Detalles de los servicios

- beliebte und ruhige Wohnlage
- großzügige Raumaufteilung
- Landhausstil
- Einbauküche
- zwei offene Kamine
- ein Kachelofen
- rund um das Haus verlaufene durchgehende Terrassen
- Einliegerwohnung, auch zur gewerblichen Nutzung möglich
- Doppelgarage
- großes Grundstück
- Teilung und weitere Bebauung möglich

**Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg**

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend Friedberg, nur wenige Minuten vom historischen Stadtkern entfernt. Die Nachbarschaft bietet eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B300 gelangt man rasch zur Autobahn A8, wodurch Augsburg und München bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Friedberg mit regelmäßigen Zugverbindungen sind fußläufig erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Friedberger Baggersee – einem beliebten Naherholungsgebiet mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der See ist in Kürze gut zu erreichen und erfreut sich großer Beliebtheit bei Familien, Sportbegeisterten und Erholungssuchenden.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche weitere Rad- und Wanderwege im landschaftlich reizvollen Umland des Wittelsbacher Lands.

Número de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 221.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 de propiedad: 25122088 - 86316 Friedberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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