

Friedberg

Seltene Gelegenheit: Wohnhaus mit zweitem Baugrundstück - vielseitig nutzbar

Objektnummer: 25122088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.832 m²

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25122088
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.000.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	196.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25122088 - 86316 Friedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com