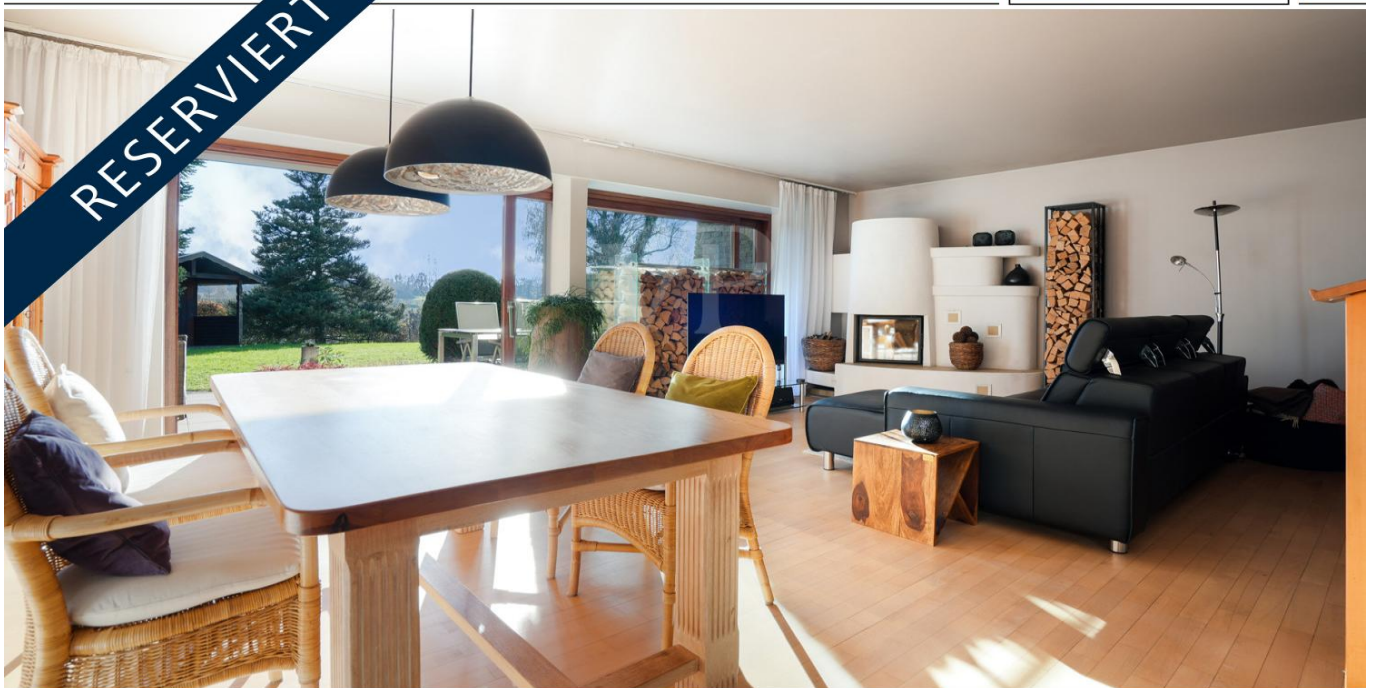


Friedberg

# Großzügige Doppelhaushälfte mit herrlichem Ausblick

Objektnummer: 24122150

**RESERVIERT**

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

**KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 578 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

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

Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122150	Kaufpreis	775.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206,87 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	158.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122150 - 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: 24122150 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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)

**Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Platz und Komfort legen. Durch die erhöhte Lage genießen Sie einen atemberaubenden Blick über den charmanten Ortsteil Stätzling bei Friedberg, der Ihnen Ruhe und Geborgenheit bietet. Die Immobilie besticht durch ihre moderne und hochwertige Ausstattung, die keinen Wunsch offen lässt: Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fenstern und Zugang zur Terrasse schafft durch die offene Grundrissgestaltung eine einladende Atmosphäre. Die in das Raumkonzept integrierte hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet. Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Bad und 3 Zimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Einrichtungsideen bieten zur Verfügung, sodass Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen können. Zusätzlichen Wohnraum finden Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Im Untergeschoss haben Sie einen hauseigenen Fitnessraum mit Sauna. Der liebevoll gepflegte Garten ist ein großartiger idyllischer Rückzugsort. Die Garage mit Abstellraum rundet dieses Immobilienangebot ab. Diese Doppelhaushälfte in Stätzling ermöglicht Ihnen ein traumhaftes Zuhause mit modernem Wohnkomfort und einem herrlichen Ausblick. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - gerne stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Wohngegend
- großzügige Raumaufteilung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Offenes Raumkonzept im Wohnbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Blick ins Grüne
- Sonniger Südbalkon
- Fitnessraum mit Sauna im Untergeschoss
- Garage

Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Alles zum Standort

Die Stadt Friedberg an der romantischen Straße gelegen, bezaubert seine Besucher und Bewohner immer wieder mit seiner toskanischen Atmosphäre. Entlang der historischen Stadtmauer durch die verwinkelten Gassen beeindruckt der Ort seine Besucher und Bewohner. Als Erholungsgebiet zählt der Friedberger See - der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage - aus dem Umland anzieht. Auf den 8000 ha leben rund 29.000 Einwohner in 13 verschiedenen Stadtteilen in einer modernen und zukunftsorientierten Stadt. Diese Immobilie befindet sich in Stätzling ca. 4 km von Friedberg entfernt. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Zentrum der Stadt Friedberg in Kürze und Augsburg in wenigen Fahrminuten. Durch den direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 erreichen sie die Landeshauptstadt München in ca. 30 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 158.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



Objektnummer: 24122150 - 86316 Friedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)