

Friedberg

# Wohnen und Arbeiten in modernisierten Räumlichkeiten mit großem Garten

Objektnummer: 26122034



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg**

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

Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick

|              |                                      |                               |   |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26122034                             | Kaufpreis                     | 275.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup>                | Wohnung                       | Souterrain  |
| Zimmer       | 3                                    | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Badezimmer   | 1                                    | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025  |
| Baujahr      | 1965                                 | Bauweise                      | Massiv  |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 7000<br>EUR (Verkauf) | Ausstattung                   | Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 171.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.10.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

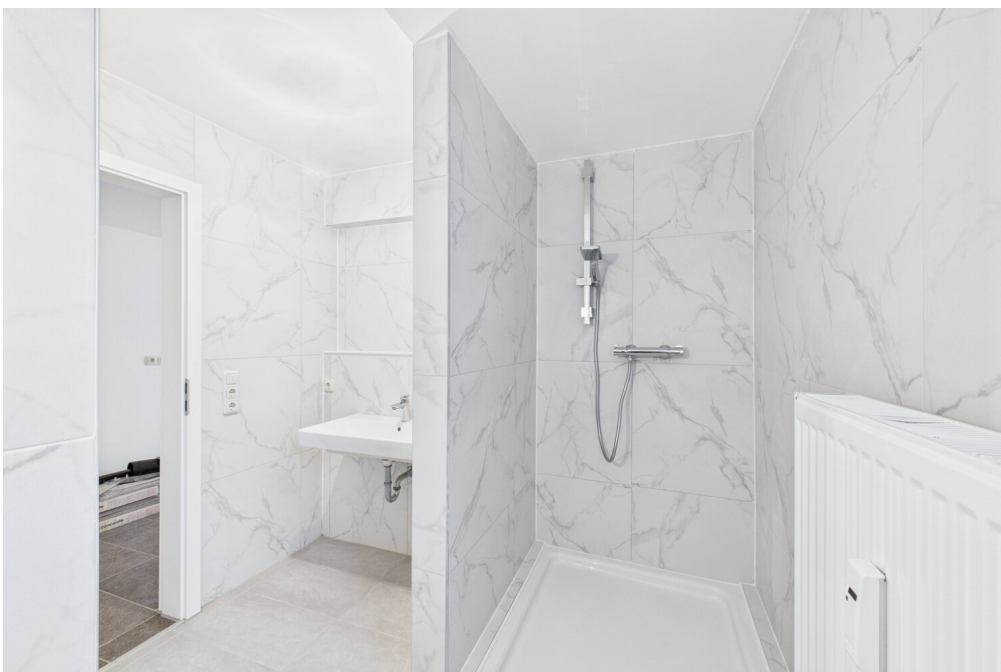
Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



**VP 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung oder Gewerbeinheit mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich in zeitgemäßem Stil und befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit vier Parteien aus dem Jahr 1965. Die Immobilie wurde 2025 umfassend modernisiert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Sie ist perfekt geeignet für Gewerbetreibende.**

**Die Dachterrassenwohnung in diesem Gebäude steht ebenfalls zum Verkauf - oben wohnen und unten arbeiten.**

**Der Eingangsbereich bietet Platz für einen Empfangs- und Wartebereich und führt in 3 weitere Räume. Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre und verleihen den Räumlichkeiten eine offene, freundliche Wirkung.**

**Ein neues, modernes Bad mit WC und Dusche runden das Gesamtbild ab. Im hinteren Bereich befinden sich die Anschlüsse für eine praktische Küche.**

**Hochwertige Materialien, moderne Bodenbeläge und geschmackvolle Details prägen das harmonische Gesamtbild. Die Räumlichkeiten befinden sich in einwandfreiem Zustand und sind bezugsfertig.**

**Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, ebenso wie das Stadtzentrum.**

**Diese gepflegte Wohnung ist ideal für Gewerbetreibende, aber auch für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine gute Lage legen.**

**Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg**

## **Ausstattung und Details**

- **perfekt geeignet für Gewerbetreibende**  
(Büroräume, Fahrschule, Werbeagentur, Heilpraktiker, Massagestudio, Steuerberater, Musikschule, Anwälte, Versicherungen, etc.)
- **DG-Wohnung steht ebenfalls zum Verkauf**
- **neues modernes Bad mit Dusche und WC**
- **Platz für eine Küchenzeile, Anschlüsse vorhanden**
- **neuer Parkettboden**
- **separater Eingang**
- **3 Außenparkplätze**
- **Genehmigung einer Garage auf dem Grundstück**
- **schöner Garten vorm Haus**
- **zzgl. 3 Stellplätze à € 7.000,-**

**Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 26122034 - 86316 Friedberg**

## Weitere Informationen

**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: 26122034 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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