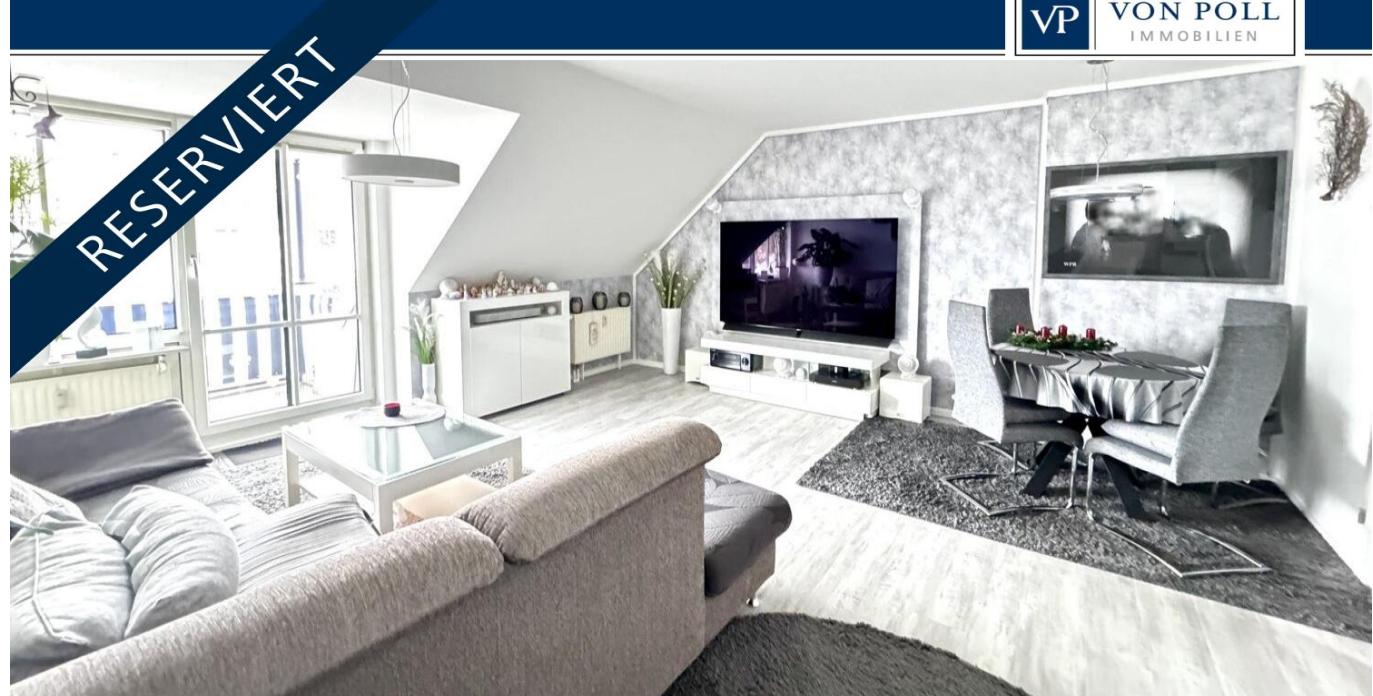


Friedberg

## RESERVIERT: Gut geschnittene Wohnung in beliebter Lage

*Objektnummer: 25122153*

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

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

Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122153	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

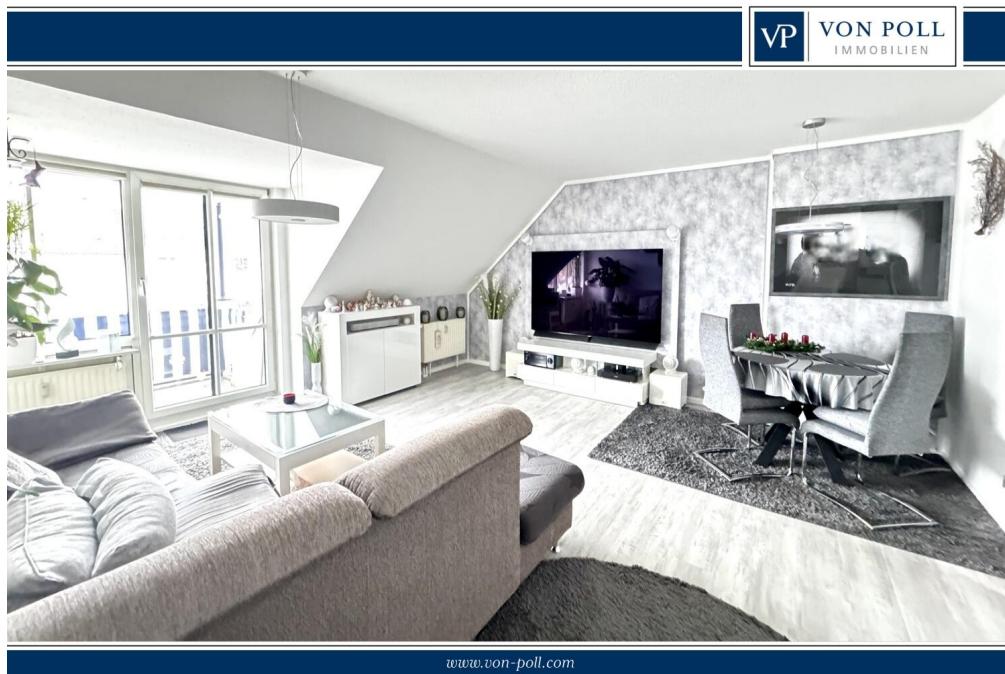
Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Die Immobilie



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

# 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: 25122153 - 86316 Friedberg

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Friedberg in einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon schafft ein einladendes Ambiente. Die Zimmer sind funktional und zugleich großzügig gestaltet – ideal für Kapitalanleger, Paare oder Singles.

Das Badezimmer bietet zeitgemäßen Komfort; zudem ergänzt eine separate Küche das Raumangebot auf stilvolle Weise.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, der Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €) rundet das Angebot ab.

Ein durchdachtes Wohnkonzept, klare Strukturen und solide Vermietbarkeit machen diese Wohnung zu einer wertbeständigen Gelegenheit.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25122153 - 86316 Friedberg

## Ausstattung und Details

- gepflegte Wohnanlage
- ruhige und beliebte Lage
- ideale Raumauflteilung
- 2023 neuer Laminat
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,--)
- derzeit vermietet (590 € Kaltmiete + 30 € TG)
- 2023 neuer Laminatboden

Objektnummer: 25122153 - 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.

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie Friedberg-Mitte in wenigen Gehminuten und das Zentrum Augsburg in wenigen Fahrminuten - die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Durch den direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 erreichen Sie die Landeshauptstadt München in ca. 45 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Gymnasien und Kindergärten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich bequemer Reichweite.

Objektnummer: 25122153 - 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: 25122153 - 86316 Friedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)