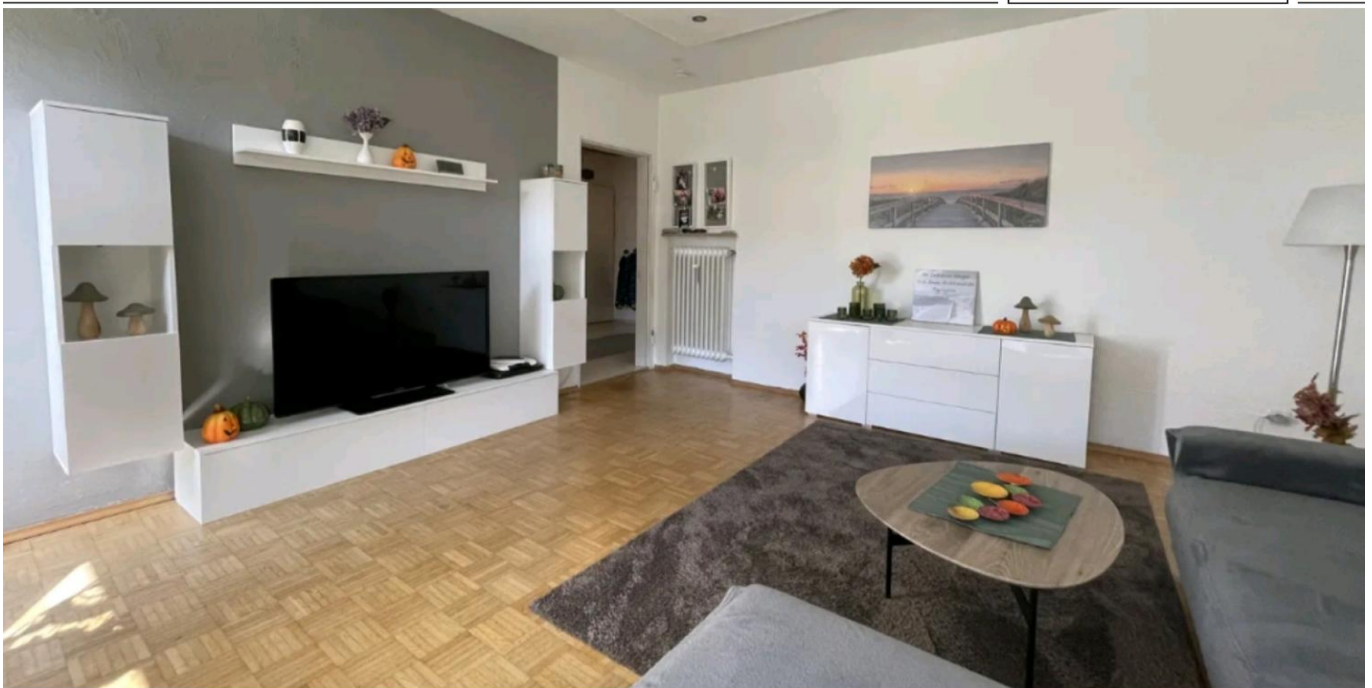


Friedberg

Gepflegte Immobilie in ruhiger Wohnlage von Friedberg

Objektnummer: 26122035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

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

Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26122035 | Kaufpreis | 299.500 EUR |
| Wohnfläche | ca. 68 m ² | Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Zimmer | 3 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1964 | | |
| | | Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

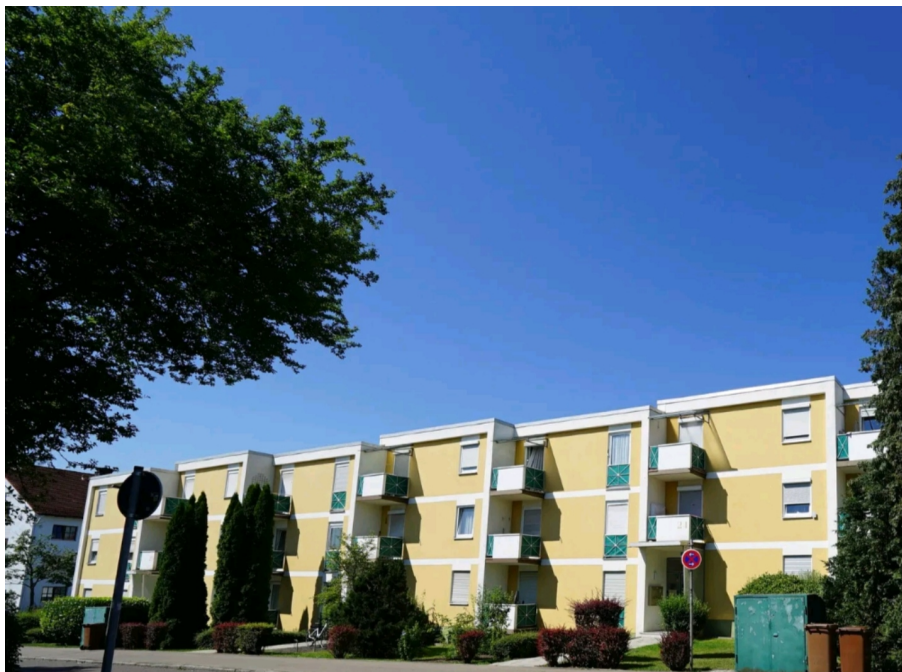
Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergieverbrauch | 105.80 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 27.06.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1964 |

Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122035 - 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihre attraktive Lage in einem ruhigen und beliebten Wohngebiet von Friedberg. Die im Hochparterre gelegene Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der gut geschnittene Grundriss mit hellem Wohnbereich und zwei Schlafräumen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Freiraum im Alltag und laden zum entspannten Verweilen in angenehmer Umgebung ein.

Die separate Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das modernisierte Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Ausstattung und Details

- gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- 2 Balkone
- Hochparterre
- gepflegte Wohnanlage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- ruhige Wohnqualität
- zeitnah beziehbar

Objektnummer: 26122035 - 86316 Friedberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Friedberg bei Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige gastronomische Angebote sind im Stadtzentrum von Friedberg bequem erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B300 sowie die Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen nach Augsburg und München. Der Bahnhof Friedberg mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Augsburg und München bietet zudem eine komfortable Alternative zum Individualverkehr.

Ergänzt wird die Lage durch zahlreiche Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert gewährleisten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte.

Objektnummer: 26122035 - 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 vorbehalten 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: 26122035 - 86316 Friedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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