

Friedberg / Bachern – Friedberg

## Cozy semi-detached house in a green setting

*Property ID: 25122092*



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

**PURCHASE PRICE: 397.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 736 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## At a glance

Property ID	25122092	Purchase Price	397.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1966		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	420.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



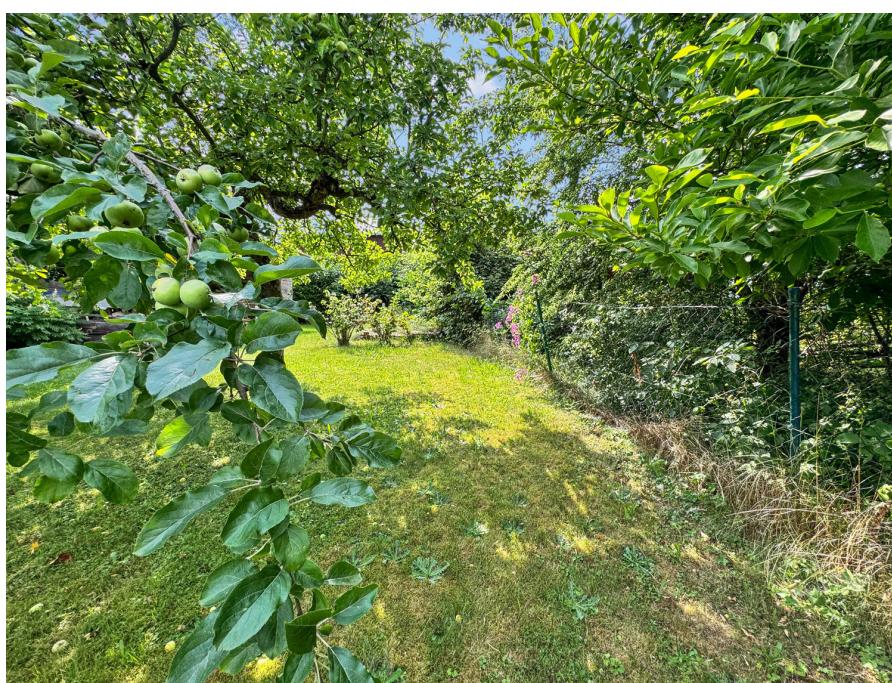
Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



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)

Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## The property



The image shows a smartphone and a laptop displaying the von Poll Immobilien website and app. The smartphone screen shows a QR code with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop screen shows a search interface. To the right, there is a dark blue sidebar with the von Poll logo and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom, the website address 'www.von-poll.com' is visible.

**Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## A first impression

This semi-detached house enjoys an idyllic, quiet, and green setting. A staircase leads to the spacious garden with its mature fruit trees – a paradise for gardening enthusiasts and those seeking relaxation outdoors. The light-filled conservatory is inviting and provides a pleasant retreat in every season. The living and dining room also features a wood-burning stove. In addition to the large eat-in kitchen, the bathroom is also located on this floor. Three bedrooms complete the living space on the upper floor. The house itself is in need of renovation. A true gem awaits someone who recognizes its potential and is willing to invest in shaping their own home. Heating is currently provided by storage heaters. There are no radiators on the upper floor. Please feel free to arrange a viewing to experience this idyllic location for yourself.

**Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## Details of amenities

- Wintergarten mit Blick ins Grüne
- großer Garten mit Obstbäumen
- 2 extra Garagen
- gute Raumauftteilung
- Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- 3 Schlafräume im Obergeschoss,
- Küche, Bad, Wohnen und Essen sowie Wintergarten im Erdgeschoss

**Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bachern, einem Ortsteil der Stadt Friedberg in Bayern. Eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft, bietet Bachern eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind sowohl Friedberg als auch Augsburg schnell erreichbar. Die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sorgen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Bachern besticht durch seinen dörflichen Charakter und eine starke Gemeinschaft. Historische Bauwerke und traditionelle Feste verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sportangebote, die eine hohe Lebensqualität garantieren.

Diese Lage eignet sich ideal für alle, die eine naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur und Anbindung an städtische Zentren schätzen.

**Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 420.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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