

Friedberg

# Modern penthouse apartment with sunny south-facing balcony

Property ID: 25122129



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

**PURCHASE PRICE: 388.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 86,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

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

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

## At a glance

|                             |   |                                      |  |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|--|
| <b>Property ID</b>          | <b>25122129</b>                                   | <b>Purchase Price</b>                | <b>388.500 EUR</b>   |
| <b>Living Space</b>         | <b>ca. 86,9 m<sup>2</sup></b>                     | <b>Commission</b>                    | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Floor</b>                | <b>2</b>  | <b>Modernisation / Refurbishment</b> | <b>2022</b>  |
| <b>Rooms</b>                | <b>3</b>  | <b>Condition of property</b>         | <b>Modernised</b>  |
| <b>Bedrooms</b>             | <b>2</b>  | <b>Construction method</b>           | <b>Solid</b>   |
| <b>Bathrooms</b>            | <b>1</b>  | <b>Equipment</b>                     | <b>Balcony</b>   |
| <b>Year of construction</b> | <b>1965</b>                                       |                                      |  |
| <b>Type of parking</b>      | <b>1 x Outdoor parking space, 7000 EUR (Sale)</b> |                                      |  |

Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 171.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 20.10.2032      | Energy efficiency class                              | F                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1965                        |

Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## The property



Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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

Property ID: 25122129 - 86316 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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

## **A first impression**

**This charming penthouse apartment on the second floor was extensively renovated in 2022. With approximately 87 square meters of living space and a well-designed layout, this apartment offers a comfortable and light-filled home that meets the highest standards. Upon entering, the spacious living and dining area immediately catches the eye, creating an exceptionally pleasant atmosphere thanks to large windows and high-quality parquet flooring. The south-facing balcony ensures plenty of sunshine and is perfect for both relaxation and socializing. A total of three well-proportioned rooms are available: in addition to the open-plan living/dining area, there are two further rooms that can be individually configured as bedrooms or offices. The bright, modern ambiance continues in these rooms thanks to the new skylights. The fitted kitchen can be integrated into the living/dining area or installed as a separate room. The bathroom has also been modernized and features contemporary tiles, a bathtub, and a comfortable shower. An outdoor parking space (additional €7,000) and a cellar storage room complete this offer. This light-filled penthouse apartment is ideal for couples, singles, or commuters who value high-end amenities, a spacious balcony, and a quiet residential area. See for yourself during a viewing – we look forward to your inquiry. Also of interest is the basement apartment, which is perfectly suited as a commercial unit, whether for a medical practice, an office, or other business premises, and can be purchased separately.**

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

## **Details of amenities**

- ruhige, beliebte Wohnlage
- Erstbezug nach Modernisierung
- kleine Eigentümergemeinschaft (4 Einheiten)
- helle, freundliche Räume
- Parkett in allen Zimmern
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- große Fensterfronten
- großzügiger Balkon Richtung Süden
- Kellerraum
- Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-)

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

## All about the location

Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet in die Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, fasziniert ihre Besucher und Bewohner mit einem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer, das Wittelsbacher Schloss sowie die verwinkelten Gassen verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre und ziehen sowohl Touristen 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 Wasserskianlage.

Mit seinen rund 29.000 Einwohnern bietet Friedberg eine moderne und zukunftsorientierte Lebensqualität. Die kulturellen Veranstaltungen, der attraktive Weihnachtsmarkt sowie die historischen Stadtfeste sind weit über die Stadtgrenzen bekannt.

Augsburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, zum Augsburger Hauptbahnhof fährt der Zug ca. 10 Minuten, nach Ingolstadt ca. 45 Minuten. Die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 ermöglicht es, in etwa 35 Minuten nach München zu gelangen oder in Richtung Ulm/Stuttgart.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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