

Friedberg

Wohnen und Arbeiten in modernisierten Räumlichkeiten mit großem Garten

Property ID: 26122034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26122034 - 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: 26122034 - 86316 Friedberg

At a glance

Property ID	26122034	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 90 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1965	Modernisation / Refurbishment	2025
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 7000 EUR (Sale)	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.70 kWh/m ² 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: 26122034 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

The property



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: 26122034 - 86316 Friedberg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

A first impression

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung oder Gewerbeeinheit mit ca. 90 m² 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.

Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

Details of amenities

- 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,-

Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

All about the location

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.

Property ID: 26122034 - 86316 Friedberg

Other information

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: 26122034 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com