

Friedberg

Reserviert: Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in Friedberg

Property ID: 26122015

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26122015 - 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: 26122015 - 86316 Friedberg

At a glance

Property ID	26122015	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 82 m ²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1970		

Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.06.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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: 26122015 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

A first impression

Diese ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche überzeugt durch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre in beliebter Lage.

Von der zentralen Diele her erschließt sich die ganze Wohnung:

Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon.

Zwei weitere geräumige Zimmer bieten eine optimale Raumaufteilung und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen; eine Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden.

Das Badezimmer - durch eine Schiebetür platzsparend abgetrennt - mit Badewanne sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Praktischer Stauraum steht sowohl innerhalb der Wohnung durch einen Abstellraum mit Einbauschränk als auch im zugehörigen Kellerabteil (ca. 16 m²) zur Verfügung und rundet dieses attraktive Wohnangebot stimmig ab.

Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

Details of amenities

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche gegen Ablöse
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Spiegelschrank und Waschtischunterbau
- Balkon
- Abstellraum mit Einbauschränk
- großer Wandspiegel (1,30 x 2,40 m)
- geräumiges Kellerabteil

Property ID: 26122015 - 86316 Friedberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Friedberg, die durch ihre angenehme Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität überzeugt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Nähe. Auf der anderen Seite geht es bereits nach wenigen Metern hinaus ins Grüne.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus. Der fußläufig erreichbare Bahnhof Friedberg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg, München und Aichach und macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler. Ergänzend sorgt ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr für flexible Mobilität innerhalb der Region.

Auch die Anbindung an die Bundesautobahnen A8 (München–Stuttgart) und A96 (München–Lindau) gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung – darunter Grünflächen, Spazier- und Radwege – unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage. Insgesamt bietet die Umgebung eine ideale Balance aus Ruhe, Infrastruktur und Nähe zu urbanen Zentren.

Property ID: 26122015 - 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: 26122015 - 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