

Friedberg

Drei Wohneinheiten – ein Zuhause mit außergewöhnlichen Perspektiven

Property ID: 26122089



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 291,12 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 710 m²

Property ID: 26122089 - 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: 26122089 - 86316 Friedberg

At a glance

Property ID	26122089	Purchase Price	1.350.000 EUR
Living Space	ca. 291,12 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1972		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.04.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	196.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122089 - 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: 26122089 - 86316 Friedberg

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

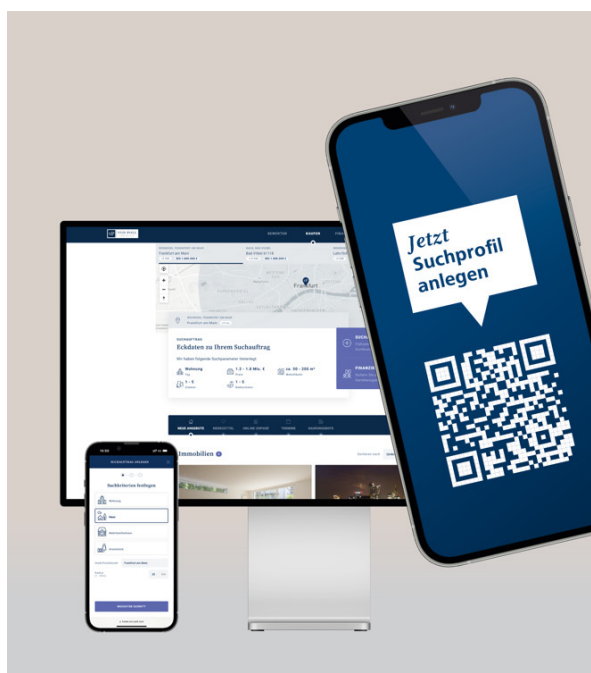
www.von-poll.com/augsburg

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

A first impression

Dieses großzügige Dreifamilienhaus vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, durchdachte Grundrisse und eine attraktive Wohnlage in Friedberg. In unmittelbarer Stadtnähe gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und dem historischen Stadtkern.

Die drei abgeschlossenen Wohneinheiten eröffnen zahlreiche Perspektiven – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als nachhaltige Kapitalanlage. Das flexible Wohnkonzept bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und passt sich unterschiedlichsten Lebenssituationen an.

Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen auf jeder Etage ein angenehmes Wohnambiente. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen, sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Der gepflegte Garten ergänzt das Außenangebot und lädt zum Verweilen ein.

Dieses Dreifamilienhaus überzeugt nicht nur durch sein großzügiges Platzangebot, sondern vor allem durch seine außergewöhnliche Flexibilität. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26122089 - 86316 Friedberg

Details of amenities

- beliebte Lage
- Dreifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- optimale Raumaufteilung
- großzügige und helle Wohnbereiche
- Kamin in allen Einheiten
- 2 Einbauküchen
- 4 Balkone
- 3 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage
- Außenstellplätze

Property ID: 26122089 - 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: 26122089 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26122089 - 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