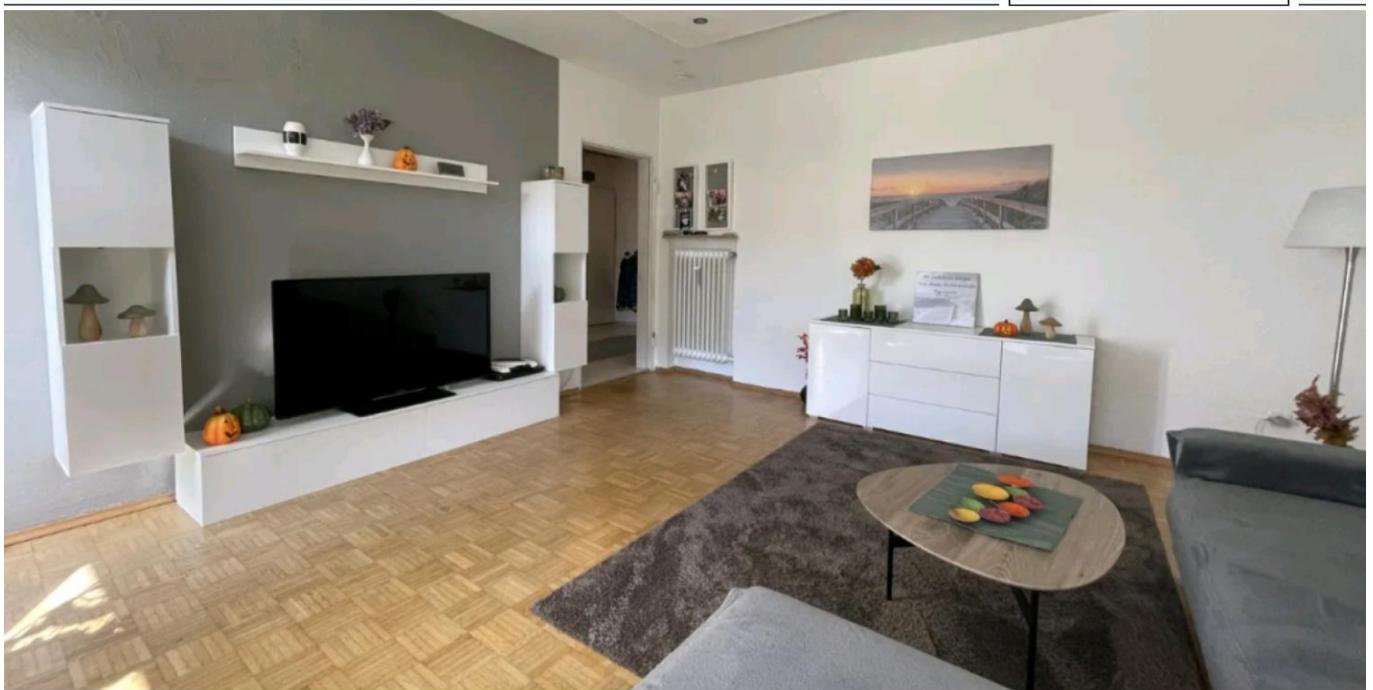


Friedberg

Gepflegte Immobilie in ruhiger Wohnlage von Friedberg

Property ID: 26122035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26122035 - 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: 26122035 - 86316 Friedberg

At a glance

Property ID	26122035	Purchase Price	299.500 EUR
Living Space	ca. 68 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	2020
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

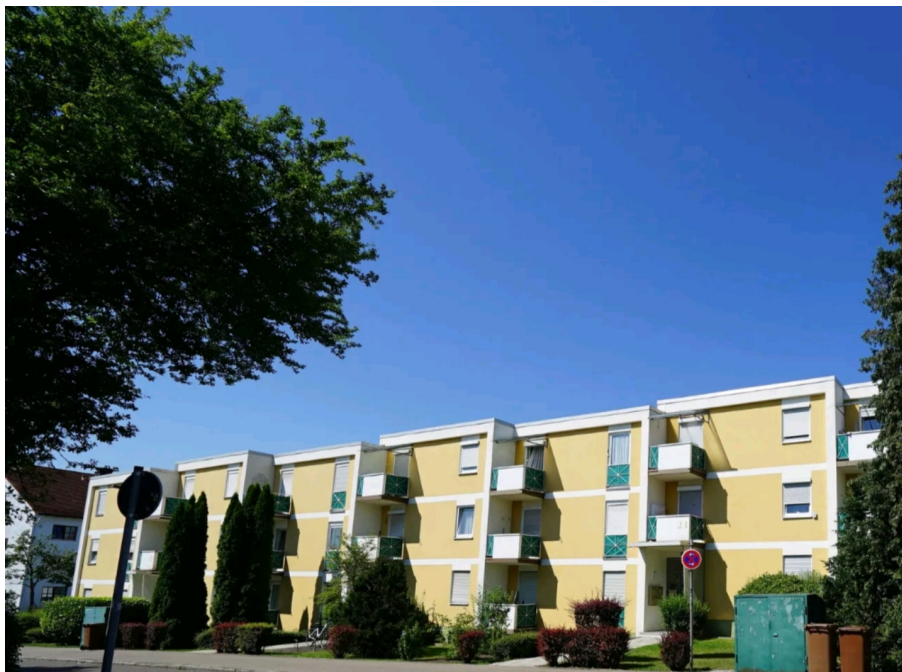
Property ID: 26122035 - 86316 Friedberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26122035 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122035 - 86316 Friedberg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26122035 - 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



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: 26122035 - 86316 Friedberg

A first impression

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihre attraktive Lage in einem ruhigen und beliebten Wohngebiet von Friedberg. Die im Hochparterre gelegene Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der gut geschnittene Grundriss mit hellem Wohnbereich und zwei Schlafräumen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Freiraum im Alltag und laden zum entspannten Verweilen in angenehmer Umgebung ein.

Die separate Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das modernisierte Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Property ID: 26122035 - 86316 Friedberg

Details of amenities

- gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- 2 Balkone
- Hochparterre
- gepflegte Wohnanlage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- ruhige Wohnqualität
- zeitnah beziehbar

Property ID: 26122035 - 86316 Friedberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Friedberg bei Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige gastronomische Angebote sind im Stadtzentrum von Friedberg bequem erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B300 sowie die Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen nach Augsburg und München. Der Bahnhof Friedberg mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Augsburg und München bietet zudem eine komfortable Alternative zum Individualverkehr.

Ergänzt wird die Lage durch zahlreiche Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert gewährleisten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte.

Property ID: 26122035 - 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: 26122035 - 86316 Friedberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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