

Friedberg

Ein Haus voller Möglichkeiten – Verwirklichen Sie Ihre Wohnideen

Property ID: 26122087



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118,29 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 185 m²

Property ID: 26122087 - 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: 26122087 - 86316 Friedberg

At a glance

Property ID	26122087
Living Space	ca. 118,29 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	336.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

The property



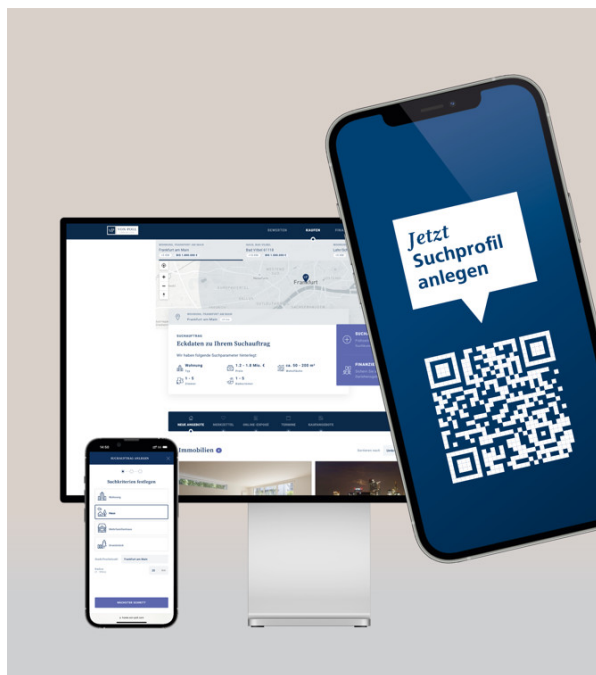
Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

The property



Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

The property



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: 26122087 - 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
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

A first impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus in attraktiver Wohnlage in Friedberg West bietet viel Platz für die ganze Familie und zahlreiche Möglichkeiten, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre und führen direkt auf die Terrasse mit Blick in den schön angelegten Garten. Ob entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende – hier genießen Sie Ihre persönliche Auszeit. Für zusätzlichen Komfort sorgt der direkte Zugang vom Garten in die Garage.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer mit gut durchdachten Grundrissen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Räume lassen sich flexibel an Ihre individuellen Wohnbedürfnisse anpassen. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot und eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder gemütliches Gästezimmer.

Das Haus bietet Ihnen viel Raum, um mit frischen Ideen und gezielten Modernisierungsmaßnahmen ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen. Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume und schaffen Sie einen Ort, der perfekt zu Ihren Vorstellungen passt.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

Details of amenities

- attraktive Wohnlage
- Garten
- Balkon
- Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Terrasse
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Keller

Property ID: 26122087 - 86316 Friedberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in der traditionsreichen Stadt Friedberg im Landkreis Aichach-Friedberg, einer der gefragtesten Wohnlagen im unmittelbaren Einzugsgebiet der Universitätsstadt Augsburg. Die historische Altstadt, eine hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen Friedberg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Restaurants, Cafés, Einzelhandelsgeschäfte sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Augsburger Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Friedberg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg und München und ist besonders für Berufspendler von großem Vorteil. Über die B300 sowie die nahegelegene Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Friedberg bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen, vielfältige Grünanlagen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Ein reges Vereinsleben, Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Lage in Friedberg vereint auf ideale Weise historischen Charme, moderne Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die hohe Wohn- und Lebensqualität sowie die Nähe zur Stadt Augsburg machen diesen Standort zu einer besonders attraktiven Adresse – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26122087 - 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: 26122087 - 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