

Friedberg

## Moderno ático con soleado balcón orientado al sur.

*Número de propiedad: 25122129*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 388.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25122129
Superficie habitable	ca. 86,9 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 7000 EUR (Venta)

Precio de compra	388.500 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.10.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propiedad



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## Una primera impresión

Este encantador ático en la segunda planta fue completamente renovado en 2022. Con aproximadamente 87 metros cuadrados de espacio habitable y una distribución impecable, este apartamento ofrece un hogar cómodo y luminoso que cumple con los más altos estándares. Al entrar, el espacioso salón-comedor llama la atención de inmediato, creando un ambiente excepcionalmente agradable gracias a sus grandes ventanales y suelo de parquet de alta calidad. El balcón orientado al sur garantiza abundante sol y es perfecto tanto para relajarse como para socializar. Dispone de tres habitaciones bien proporcionadas: además del salón-comedor de planta abierta, hay dos habitaciones más que pueden configurarse individualmente como dormitorios o despachos. El ambiente luminoso y moderno se mantiene en estas estancias gracias a las nuevas claraboyas. La cocina equipada puede integrarse en el salón-comedor o instalarse como una habitación independiente. El baño también ha sido modernizado y cuenta con azulejos contemporáneos, bañera y una cómoda ducha. Una plaza de aparcamiento exterior (7.000 € adicionales) y un trastero en el sótano completan esta oferta. Este luminoso ático es ideal para parejas, solteros o personas que viajan diariamente al trabajo y valoran servicios de alta gama, un amplio balcón y una tranquila zona residencial. Compruébelo usted mismo durante una visita; esperamos su consulta. También le interesa el sótano, ideal como local comercial, ya sea para consultorio médico, oficina u otro tipo de negocio, y se puede adquirir por separado.

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## Detalles de los servicios

- ruhige, beliebte Wohnlage
- Erstbezug nach Modernisierung
- kleine Eigentümergemeinschaft (4 Einheiten)
- helle, freundliche Räume
- Parkett in allen Zimmern
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- große Fensterfronten
- großzügiger Balkon Richtung Süden
- Kellerraum
- Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-)

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet in die Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, fasziniert ihre Besucher und Bewohner mit einem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer, das Wittelsbacher Schloss sowie die verwinkelten Gassen verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre und ziehen sowohl Touristen 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 Wasserskianlage.

Mit seinen rund 29.000 Einwohnern bietet Friedberg eine moderne und zukunftsorientierte Lebensqualität. Die kulturellen Veranstaltungen, der attraktive Weihnachtsmarkt sowie die historischen Stadtfeste sind weit über die Stadtgrenzen bekannt.

Augsburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, zum Augsburger Hauptbahnhof fährt der Zug ca. 10 Minuten, nach Ingolstadt ca. 45 Minuten. Die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 ermöglicht es, in etwa 35 Minuten nach München zu gelangen oder in Richtung Ulm/Stuttgart.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25122129 - 86316 Friedberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)