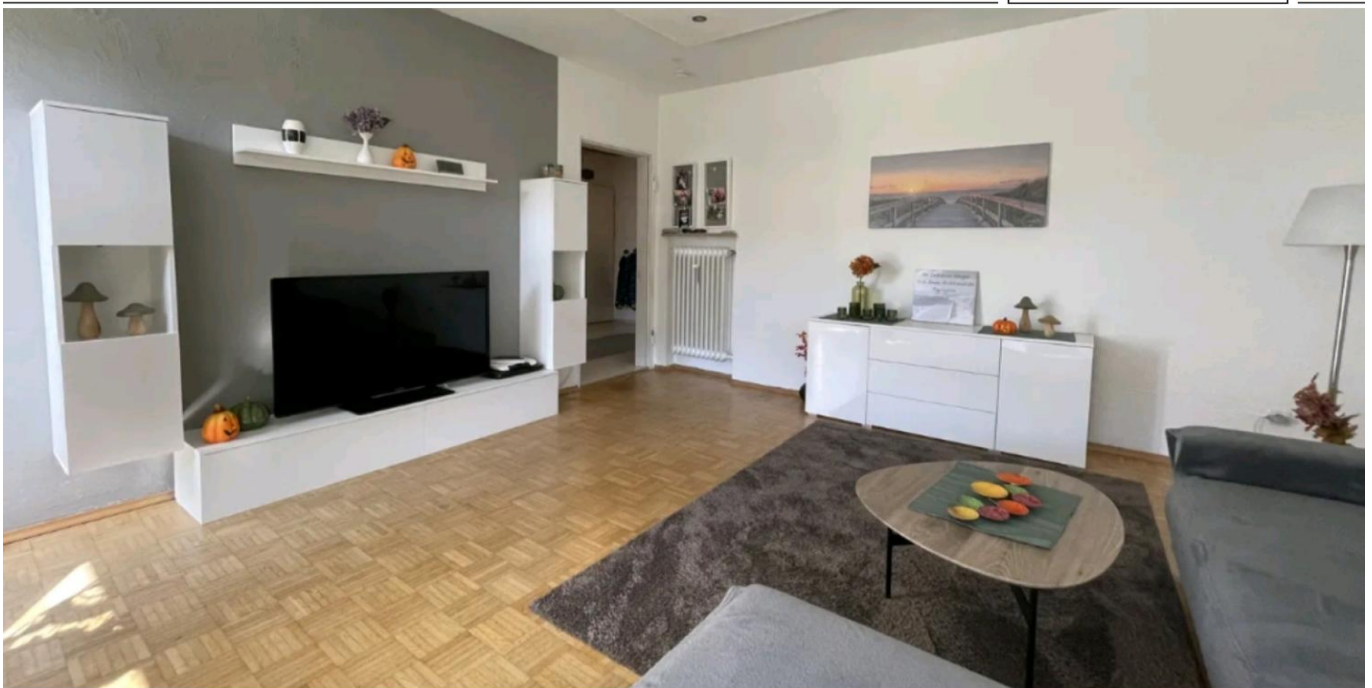


Friedberg

Gepflegte Immobilie in ruhiger Wohnlage von Friedberg

Número de propiedad: 26122035



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 299.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26122035 - 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: 26122035 - 86316 Friedberg

De un vistazo

Número de propiedad	26122035	Precio de compra	299.500 EUR
Superficie habitable	ca. 68 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2020
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1964	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	105.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.06.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

La propiedad



Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

La propiedad

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone display the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

La propiedad

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

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26122035 - 86316 Friedberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com