

Friedberg

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon zum Wohlfühlen

Número de propiedad: 26122107



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 261.400 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,11 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26122107 - 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: 26122107 - 86316 Friedberg

De un vistazo

Número de propiedad	26122107
Superficie habitable	ca. 53,11 m ²
Ocupación a partir de	01.11.2026
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	261.400 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.07.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	101.16 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

La propiedad



Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

La propiedad



Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

La propiedad



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 26122107 - 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

Una primera impresión

In beliebter Wohnlage von Friedberg erwartet Sie diese ca. 53 m² große, ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen zugleich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, auf dem Sie herrlich entspannen und den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen können. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer, das mit Parkettboden ausgestattet ist, steht Ihnen ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €), ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Die begehrte Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der sehr guten Infrastruktur genießen Sie hier komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Eine attraktive Wohnung für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, moderne Ausstattung und ein komfortables Zuhause mit Wohlgefühlcharakter legen.

Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

Detalles de los servicios

- attraktive und ruhige Wohnlage
- gute Infrastruktur
- kleine Wohnanlage mit 9 Einheiten
- bodentiefe Fenster
- Parkett in den Zimmern
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon mit Markise in Richtung Westen
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Keller
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. € 15.000,-

Número de propiedad: 26122107 - 86316 Friedberg

Todo sobre la ubicación

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 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. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine direkte Verbindung: Die Straßenbahnlinie 6 verbindet Friedberg mit Augsburg und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Augsburger Innenstadt. 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.

Número de propiedad: 26122107 - 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 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.

Número de propiedad: 26122107 - 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