

Friedberg

# Appartement penthouse moderne avec balcon ensoleillé exposé plein sud

CODE DU BIEN: 25122129



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

PRIX D'ACHAT: 388.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg**

## En un coup d'œil

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25122129                               |
| Surface habitable      | ca. 86,9 m <sup>2</sup>                |
| Etage                  | 2                                      |
| Pièces                 | 3                                      |
| Chambres à coucher     | 2                                      |
| Salles de bains        | 1                                      |
| Année de construction  | 1965                                   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre,<br>7000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 388.500 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.10.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 171.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1965                      |

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



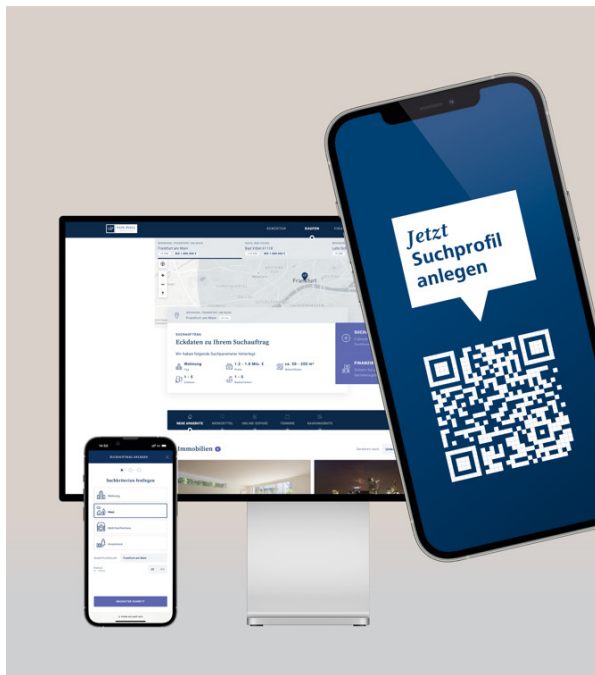
CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## La propriété



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## Une première impression

Ce charmant appartement-terrasse au deuxième étage a été entièrement rénové en 2022. D'une superficie d'environ 87 m<sup>2</sup> et bénéficiant d'une distribution bien pensée, il offre un cadre de vie confortable et lumineux, répondant aux plus hautes exigences. Dès l'entrée, le spacieux séjour/salle à manger séduit par son atmosphère particulièrement agréable, grâce à ses grandes fenêtres et son parquet de qualité. Le balcon exposé plein sud garantit un ensoleillement optimal et se prête parfaitement à la détente et aux moments de convivialité. L'appartement comprend trois pièces aux proportions harmonieuses : outre le séjour/salle à manger ouvert, deux autres pièces peuvent être aménagées en chambres ou en bureaux. L'ambiance lumineuse et moderne se prolonge dans ces pièces grâce aux nouveaux puits de lumière. La cuisine équipée peut être intégrée au séjour/salle à manger ou installée comme une pièce séparée. La salle de bains, également modernisée, est dotée de carrelage contemporain, d'une baignoire et d'une douche confortable. Une place de parking extérieure (7 000 € supplémentaires) et une cave complètent ce bien. Ce penthouse lumineux est idéal pour les couples, les célibataires ou les personnes travaillant à l'extérieur qui apprécient les prestations haut de gamme, un grand balcon et le calme d'un quartier résidentiel. Venez le découvrir lors d'une visite ! Nous serons ravis de recevoir votre demande. L'appartement en sous-sol, également disponible séparément, se prête parfaitement à une activité commerciale (cabinet médical, bureaux, etc.).

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## Détails des commodités

- 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,-)

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25122129 - 86316 Friedberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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