

Friedberg

Wohnen und Arbeiten in modernisierten Räumlichkeiten mit großem Garten

CODE DU BIEN: 26122034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26122034 - 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: 26122034 - 86316 Friedberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122034	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1965	Technique de construction	massif
Place de stationnement	3 x surface libre, 7000 EUR (Vente)	Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	171.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.10.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

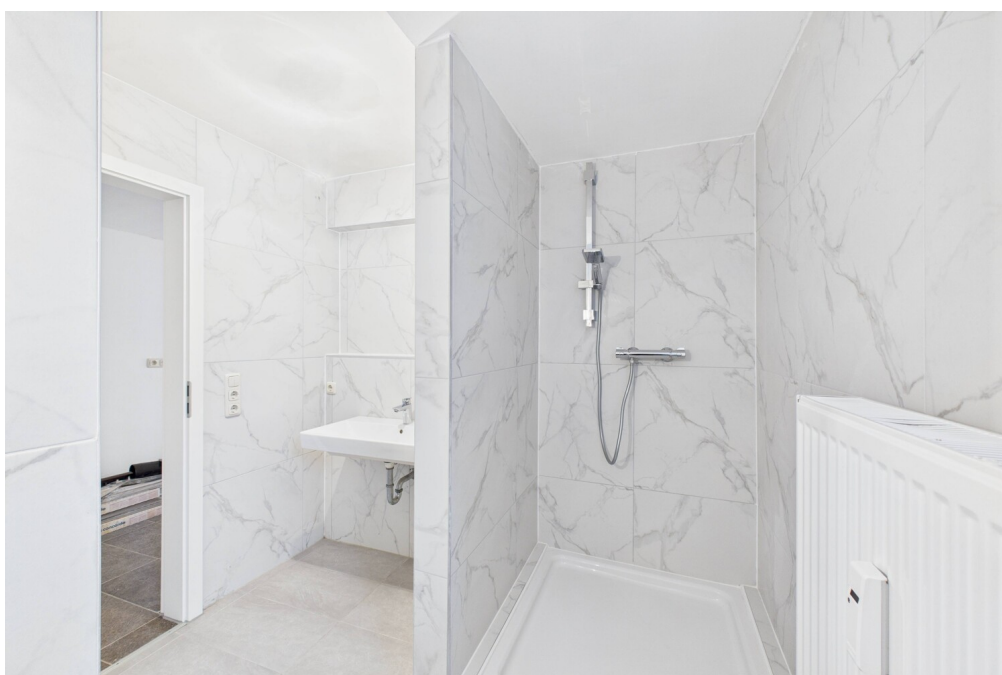
CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

La propriété



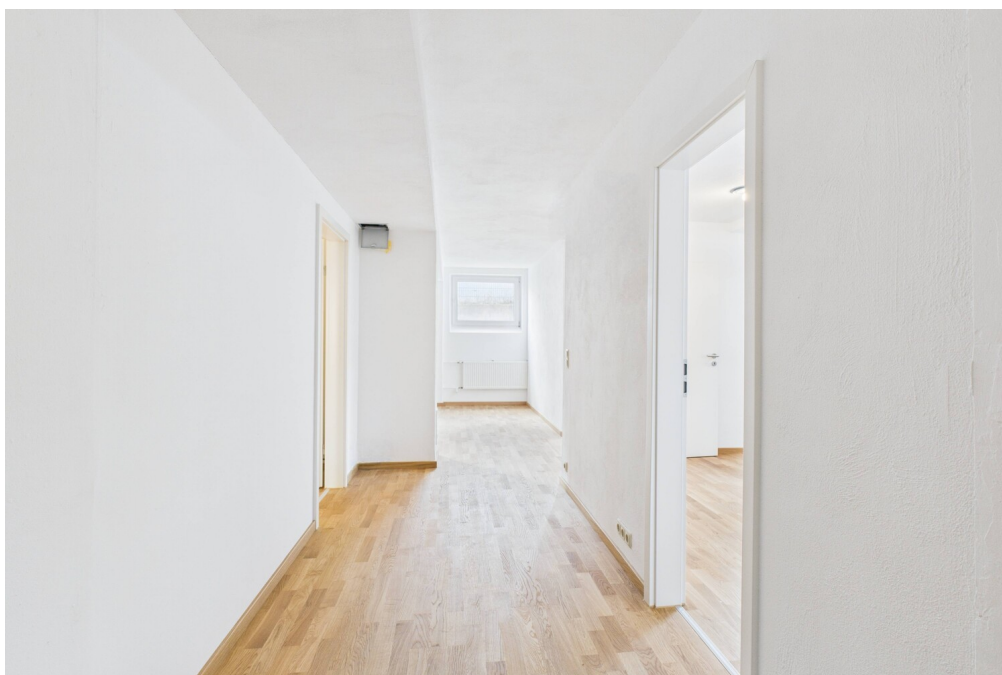
CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

La propriété



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: 26122034 - 86316 Friedberg

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

Une première impression

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung oder Gewerbeeinheit mit ca. 90 m² Wohnfläche präsentiert sich in zeitgemäßem Stil und befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit vier Parteien aus dem Jahr 1965. Die Immobilie wurde 2025 umfassend modernisiert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Sie ist perfekt geeignet für Gewerbetreibende.

Die Dachterrassenwohnung in diesem Gebäude steht ebenfalls zum Verkauf - oben wohnen und unten arbeiten.

Der Eingangsbereich bietet Platz für einen Empfangs- und Wartebereich und führt in 3 weitere Räume. Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre und verleihen den Räumlichkeiten eine offene, freundliche Wirkung.

Ein neues, modernes Bad mit WC und Dusche runden das Gesamtbild ab. Im hinteren Bereich befinden sich die Anschlüsse für eine praktische Küche.

Hochwertige Materialien, moderne Bodenbeläge und geschmackvolle Details prägen das harmonische Gesamtbild. Die Räumlichkeiten befinden sich in einwandfreiem Zustand und sind bezugsfertig.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, ebenso wie das Stadtzentrum.

Diese gepflegte Wohnung ist ideal für Gewerbetreibende, aber auch für Singles,

Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine gute Lage legen.

CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

Détails des commodités

- perfekt geeignet für Gewerbetreibende
(Büroräume, Fahrschule, Werbeagentur, Heilpraktiker, Massagestudio, Steuerberater, Musikschule, Anwälte, Versicherungen, etc.)
- DG-Wohnung steht ebenfalls zum Verkauf
- neues modernes Bad mit Dusche und WC
- Platz für eine Küchenzeile, Anschlüsse vorhanden
- neuer Parkettboden
- separater Eingang
- 3 Außenparkplätze
- Genehmigung einer Garage auf dem Grundstück
- schöner Garten vorm Haus
- zzgl. 3 Stellplätze à € 7.000,-

CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

Tout sur l'emplacement

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 einer Fläche von 8000 Hektar und 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. 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.

CODE DU BIEN: 26122034 - 86316 Friedberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26122034 - 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

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

www.von-poll.com