

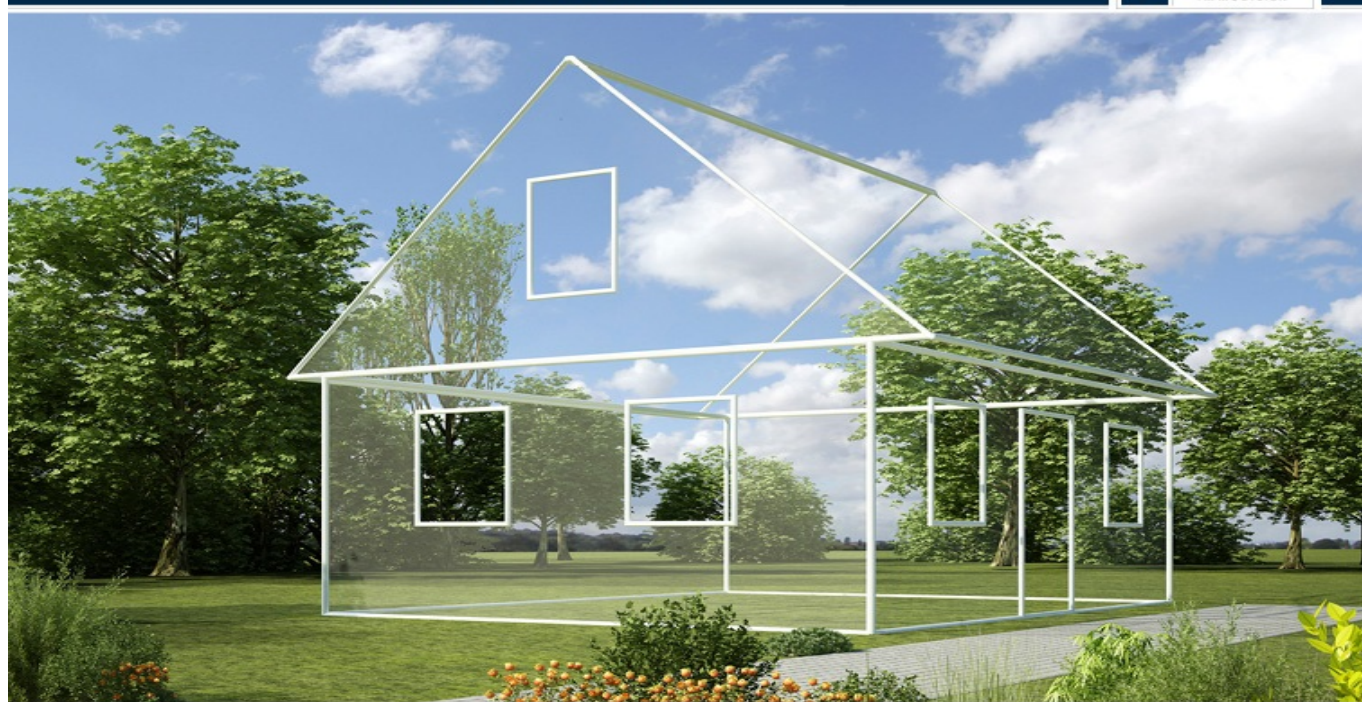
Friedberg

# Terrain spacieux en deuxième ligne avec vue dégagée

CODE DU BIEN: 25122156

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN\*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.204 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122156 - 86316 Friedberg

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

CODE DU BIEN: 25122156 - 86316 Friedberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122156	Prix d'achat	460.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25122156 - 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: 25122156 - 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)

**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](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: 25122156 - 86316 Friedberg

## Une première impression

Ce terrain exceptionnel d'environ 1 204 m<sup>2</sup> à Friedberg-Rohrbach offre une combinaison rare de tranquillité, de vues imprenables et d'une qualité de vie élevée au plus près de la nature. Situé en deuxième rangée de propriétés, il est parfaitement protégé de la rue, garantissant une intimité maximale. Son emplacement est particulièrement attrayant grâce à son ouverture : à l'arrière, la vue est dégagée sur de vastes champs et le paysage environnant. Cette orientation crée un cadre de vie qui allie harmonieusement calme, détente et vie au plus près de la nature. Ce terrain est idéal pour les amoureux de la nature et tous ceux qui souhaitent créer une maison unique dans un environnement verdoyant et harmonieux, sans renoncer aux excellentes infrastructures de ce quartier prisé. Autre avantage : aucun plan d'aménagement n'est prévu, offrant ainsi aux futurs propriétaires une grande liberté de conception. De plus, le terrain est déjà viabilisé, ce qui simplifie encore davantage la réalisation d'un projet de construction. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce terrain exceptionnel ! Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Détails des commodités

- ruhiges, familienfreundliches und erholsames Wohnumfeld
- großzügiges Grundstück in zweiter Reihe
- ideal als Stellplatz für ein großes Wohnmobil geeignet
- unverbaubarer Weitblick über Felder und die umliegende Landschaft
- naturnahe und offene Ausrichtung
- viel Platz für Tierliebhaber
- ideal für Naturliebhaber und individuelle Bauvorhaben
- kein Bebauungsplan – Bebauung nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung), orientiert an Art und Maß der umliegenden Bebauung
- bereits erschlossen



**CODE DU BIEN: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Grundstück befindet sich in Rohrbach, einem Friedberger Ortsteil mit ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage. Umgeben von weiten Feldern und Natur bietet der Standort eine harmonische Wohnatmosphäre sowie viel Raum für Spaziergänge, Radwege und Aktivitäten im Freien.

Im Ort selbst finden sich eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie ein lokaler Hofladen, der frische Produkte aus der Region anbietet und den Alltag auf angenehme Weise ergänzt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie im Zentrum von Friedberg und sind mit dem Auto sowie mit dem Bus über die nahegelegene Haltestelle in wenigen Minuten erreichbar.

Friedberg zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Augsburger Umland. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Verkehrstechnisch ist Rohrbach über die Staatsstraße sowie die nahe B 300 und A 8 hervorragend angebunden. Dadurch lassen sich sowohl die Friedberger Altstadt als auch die Augsburger Innenstadt bequem und in Kürze erreichen; Pendler schätzen die sehr gute überregionale Verbindung.



CODE DU BIEN: 25122156 - 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 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: 25122156 - 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)