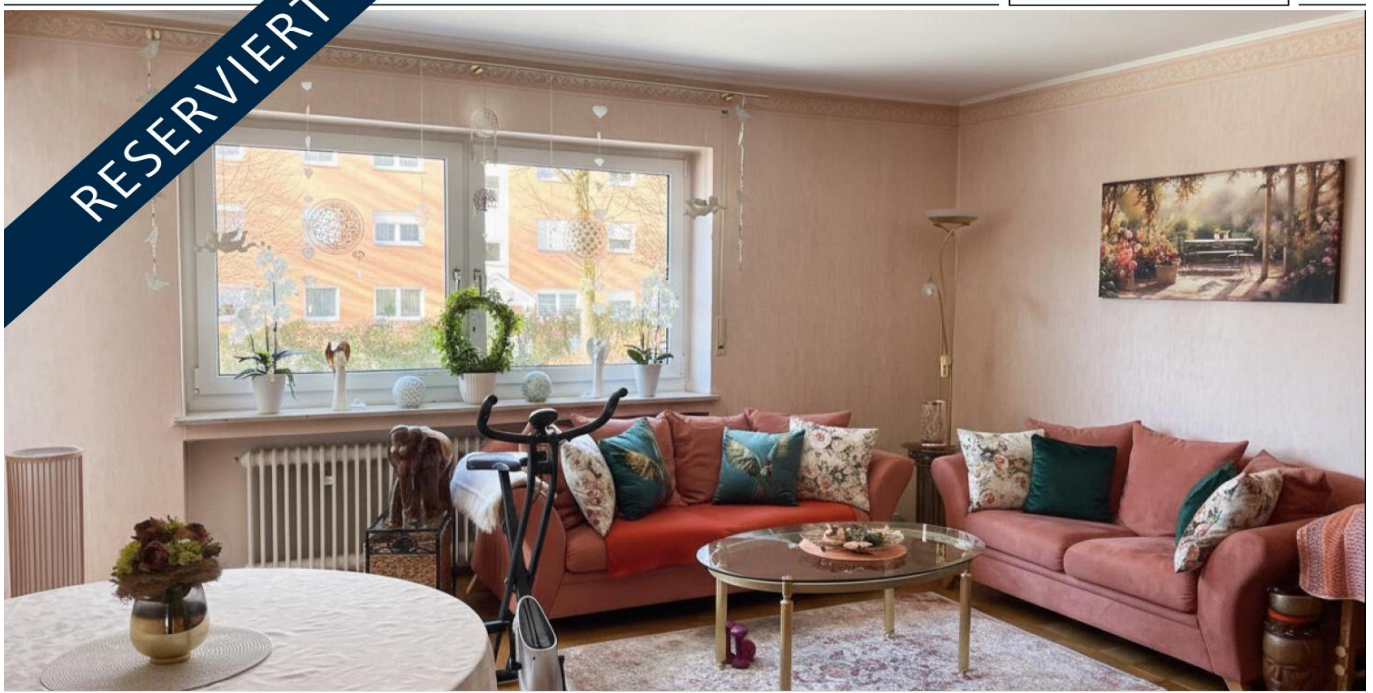


Friedberg

# RESERVIERT: Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in Friedberg

CODE DU BIEN: 26122015

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26122015 - 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: 26122015 - 86316 Friedberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122015	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Balcon
Année de construction	1970		

**CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg

## La propriété

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen shows the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code. The desktop monitor shows a real estate website with a search bar and a map. The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg**

## Une première impression

Diese ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre in beliebter Lage.

Von der zentralen Diele her erschließt sich die ganze Wohnung:

Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon.

Zwei weitere geräumige Zimmer bieten eine optimale Raumaufteilung und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen; eine Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden.

Das Badezimmer - durch eine Schiebetür platzsparend abgetrennt - mit Badewanne sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Praktischer Stauraum steht sowohl innerhalb der Wohnung durch einen Abstellraum mit Einbauschränk als auch im zugehörigen Kellerabteil (ca. 16 m<sup>2</sup>) zur Verfügung und rundet dieses attraktive Wohnangebot stimmig ab.

**CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg**

## Détails des commodités

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche gegen Ablöse
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Spiegelschrank und Waschtischunterbau
- Balkon
- Abstellraum mit Einbauschränk
- großer Wandspiegel (1,30 x 2,40 m)
- geräumiges Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 26122015 - 86316 Friedberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Friedberg, die durch ihre angenehme Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität überzeugt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Nähe. Auf der anderen Seite geht es bereits nach wenigen Metern hinaus ins Grüne.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus. Der fußläufig erreichbare Bahnhof Friedberg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg, München und Aichach und macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler. Ergänzend sorgt ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr für flexible Mobilität innerhalb der Region.

Auch die Anbindung an die Bundesautobahnen A8 (München–Stuttgart) und A96 (München–Lindau) gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung – darunter Grünflächen, Spazier- und Radwege – unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage. Insgesamt bietet die Umgebung eine ideale Balance aus Ruhe, Infrastruktur und Nähe zu urbanen Zentren.

**CODE DU BIEN: 26122015 - 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: 26122015 - 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)