

Friedberg

Drei Wohneinheiten – ein Zuhause mit außergewöhnlichen Perspektiven

CODE DU BIEN: 26122089



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 291,12 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 710 m²

CODE DU BIEN: 26122089 - 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: 26122089 - 86316 Friedberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122089
Surface habitable	ca. 291,12 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122089 - 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: 26122089 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg



Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

Une première impression

Dieses großzügige Dreifamilienhaus vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, durchdachte Grundrisse und eine attraktive Wohnlage in Friedberg. In unmittelbarer Stadtnähe gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und dem historischen Stadtkern.

Die drei abgeschlossenen Wohneinheiten eröffnen zahlreiche Perspektiven – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als nachhaltige Kapitalanlage. Das flexible Wohnkonzept bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und passt sich unterschiedlichsten Lebenssituationen an.

Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen auf jeder Etage ein angenehmes Wohnambiente. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen, sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Der gepflegte Garten ergänzt das Außenangebot und lädt zum Verweilen ein.

Dieses Dreifamilienhaus überzeugt nicht nur durch sein großzügiges Platzangebot, sondern vor allem durch seine außergewöhnliche Flexibilität. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 26122089 - 86316 Friedberg

Détails des commodités

- beliebte Lage
- Dreifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- optimale Raumaufteilung
- großzügige und helle Wohnbereiche
- Kamin in allen Einheiten
- 2 Einbauküchen
- 4 Balkone
- 3 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage
- Außenstellplätze

CODE DU BIEN: 26122089 - 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: 26122089 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26122089 - 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