

Friedberg

# Ein Haus voller Möglichkeiten – Verwirklichen Sie Ihre Wohnideen

**CODE DU BIEN: 26122087**



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

**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 185 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26122087 - 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: 26122087 - 86316 Friedberg**

## En un coup d'œil

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26122087</b>        |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 118,29 m²</b>   |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>6</b>               |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>5</b>               |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>               |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1967</b>            |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>      |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>450.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande centrale</b>                                                  |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2018</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>                                |

**CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 23.07.2036          |
| Source d'alimentation                            | Combustible liquide |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 336.00 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1967                   |

**CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg

## La propriété



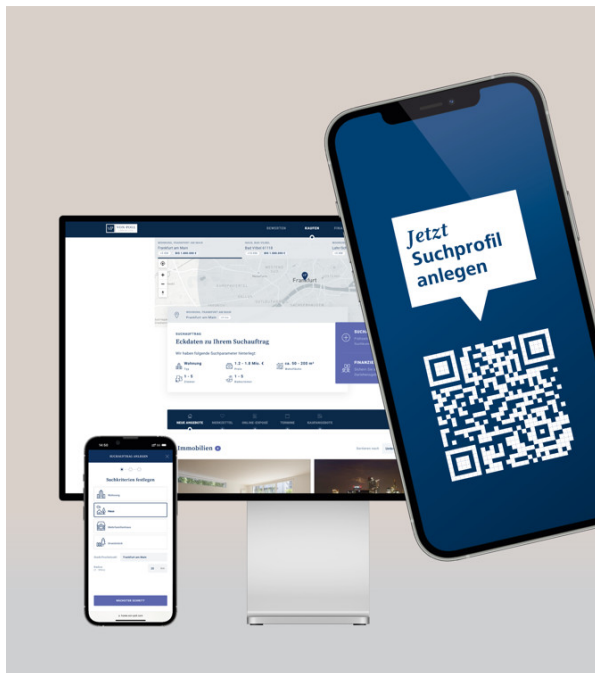
**CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122087 - 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: 26122087 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

**CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihennittelhaus in attraktiver Wohnlage in Friedberg West bietet viel Platz für die ganze Familie und zahlreiche Möglichkeiten, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre und führen direkt auf die Terrasse mit Blick in den schön angelegten Garten. Ob entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende – hier genießen Sie Ihre persönliche Auszeit. Für zusätzlichen Komfort sorgt der direkte Zugang vom Garten in die Garage.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer mit gut durchdachten Grundrissen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Räume lassen sich flexibel an Ihre individuellen Wohnbedürfnisse anpassen. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot und eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder gemütliches Gästezimmer.

Das Haus bietet Ihnen viel Raum, um mit frischen Ideen und gezielten Modernisierungsmaßnahmen ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen. Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume und schaffen Sie einen Ort, der perfekt zu Ihren Vorstellungen passt.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg**

## Détails des commodités

- attraktive Wohnlage
- Garten
- Balkon
- Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Terrasse
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Keller

**CODE DU BIEN: 26122087 - 86316 Friedberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der traditionsreichen Stadt Friedberg im Landkreis Aichach-Friedberg, einer der gefragtesten Wohnlagen im unmittelbaren Einzugsgebiet der Universitätsstadt Augsburg. Die historische Altstadt, eine hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen Friedberg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Restaurants, Cafés, Einzelhandelsgeschäfte sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Augsburger Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Friedberg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg und München und ist besonders für Berufspendler von großem Vorteil. Über die B300 sowie die nahegelegene Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Friedberg bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen, vielfältige Grünanlagen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege schaffen ein attraktives Wohnumfeld. Ein reges Vereinsleben, Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Lage in Friedberg vereint auf ideale Weise historischen Charme, moderne Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die hohe Wohn- und Lebensqualität sowie die Nähe zur Stadt Augsburg machen diesen Standort zu einer besonders attraktiven Adresse – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**CODE DU BIEN: 26122087 - 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: 26122087 - 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)**