Friedberg

Moderne Dachgeschosswohnung mit sonnigem Südbalkon

??????? ????????: 25122129

???? ??????: 388.500 EUR • ?????????: ca. 86,9 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25122129
?????????	ca. 86,9 m²
??????	2
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1965
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 7000 EUR (??????)

???? ??????	388.500 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.10.2032
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	171.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1965

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?? ???????

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

??? ????? ????????

Diese bezaubernde Dachgeschosswohnung im 2. Stock wurde zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² und gut durchdachtem Grundriss bietet diese Wohnung ein komfortables und lichtdurchflutetes Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Eintreten fällt der großzügige Wohn- und Essbereich ins Auge, der dank großer Fensterfronten und dem hochwertigen Parkettboden ein äußerst angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Süd-Ausrichtung des Balkons sorgt für viele Sonnenstunden und lädt sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein ein.

Insgesamt stehen drei freundlich geschnittene Zimmer zur Verfügung: neben dem offen gestalteten Wohn-/Essbereich finden Sie zwei weitere Zimmer, die individuell als Schlaf- oder Arbeitszimmer gestaltet werden können. Auch in diesen Räumen setzt sich die helle, moderne Atmosphäre durch die neuen Dachfenster fort. Die Einbauküche kann wahlweise im Wohn-/Essbereich integriert oder abgeschlossen in einem Zimmer gestaltet werden.

Das Tageslichtbad wurde ebenso modernisiert und präsentiert sich mit modernen Fliesen, einer Wanne und einer komfortablen Dusche.

Ein Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-) sowie ein Kellerraum runden dieses Angebot ab.

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung eignet sich hervorragend für Paare, Singles oder Pendler, die Wert auf gehobene Ausstattung, einen großzügigen Balkon und eine ruhige Wohnumgebung legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Interessant ist ebenso die Souterrainwohnung, die sich hervorragend als Gewerbeeinheit, sei es für Praxisräume, ein Büro oder andere Geschäftsräumlichkeiten eignet und separat erworben werden kann.

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

????????????? ??? ???????

- ruhige, beliebte Wohnlage
- Erstbezug nach Modernisierung
- kleine Eigentümergemeinschaft (4 Einheiten)
- helle, freundliche Räume
- Parkett in allen Zimmern
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- große Fensterfronten
- großzügiger Balkon Richtung Süden
- Kellerraum
- Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-)

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

??? ??? ??? ?????????

Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet in die Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, fasziniert ihre Besucher und Bewohner mit einem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer, das Wittelsbacher Schloss sowie die verwinkelten Gassen verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre und ziehen sowohl Touristen 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 Wasserskianlage.

Mit seinen rund 29.000 Einwohnern bietet Friedberg eine moderne und zukunftsorientierte Lebensqualität. Die kulturellen Veranstaltungen, der attraktive Weihnachtsmarkt sowie die historischen Stadtfeste sind weit über die Stadtgrenzen bekannt.

Augsburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, zum Augsburger Hauptbahnhof fährt der Zug ca. 10 Minuten, nach Ingolstadt ca. 45 Minuten. Die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 ermöglicht es, in etwa 35 Minuten nach München zu gelangen oder in Richtung Ulm/Stuttgart.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25122129 - 86316 Friedberg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com