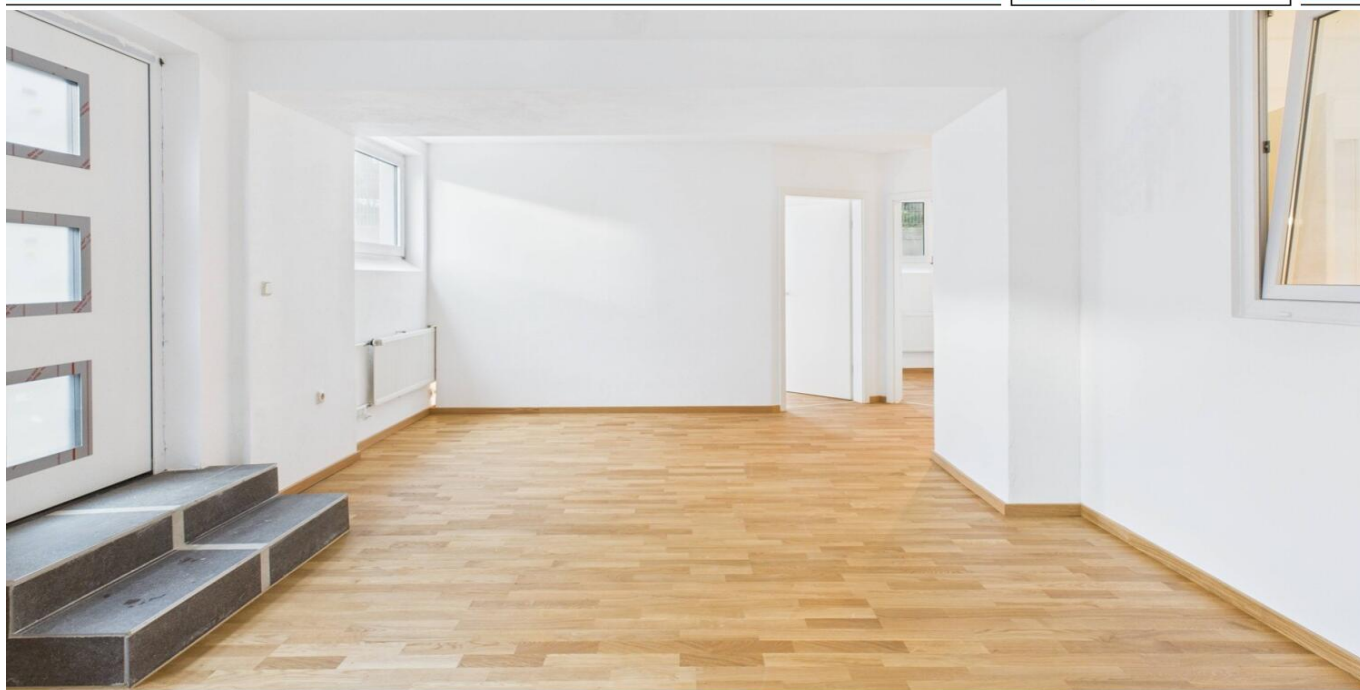


Friedberg

# Wohnen und Arbeiten in modernisierten Räumlichkeiten mit großem Garten

Αριθμός ακινήτου: 26122034



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 275.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 90 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26122034	Τιμή αγοράς	275.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 90 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1965	Έτος ανακαίνισης	2025
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 7000 EUR (Πώληση)	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Έπιπλα	Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.10.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1965

Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg

## Το ακίνητο



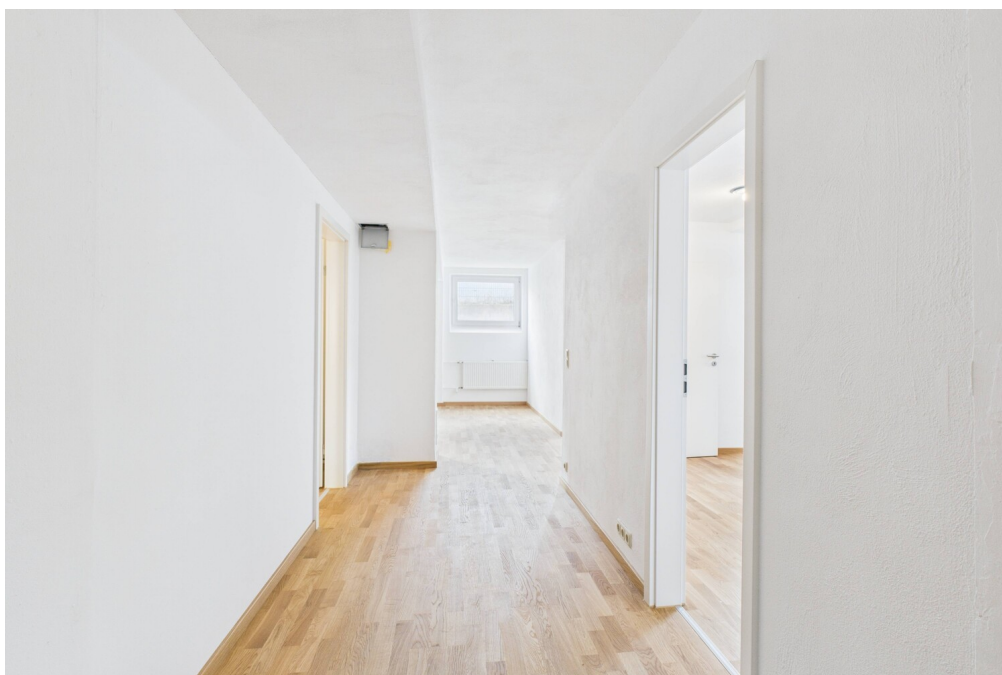
Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg

## Το ακίνητο



# 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

Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung oder Gewerbeeinheit mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich in zeitgemäßem Stil und befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit vier Parteien aus dem Jahr 1965. Die Immobilie wurde 2025 umfassend modernisiert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Sie ist perfekt geeignet für Gewerbetreibende.

Die Dachterrassenwohnung in diesem Gebäude steht ebenfalls zum Verkauf - oben wohnen und unten arbeiten.

Der Eingangsbereich bietet Platz für einen Empfangs- und Wartebereich und führt in 3 weitere Räume. Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre und verleihen den Räumlichkeiten eine offene, freundliche Wirkung.

Ein neues, modernes Bad mit WC und Dusche runden das Gesamtbild ab. Im hinteren Bereich befinden sich die Anschlüsse für eine praktische Küche.

Hochwertige Materialien, moderne Bodenbeläge und geschmackvolle Details prägen das harmonische Gesamtbild. Die Räumlichkeiten befinden sich in einwandfreiem Zustand und sind bezugsfertig.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, ebenso wie das Stadtzentrum.

Diese gepflegte Wohnung ist ideal für Gewerbetreibende, aber auch für Singles,

Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine gute Lage legen.

**Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- perfekt geeignet für Gewerbetreibende  
(Büroräume, Fahrschule, Werbeagentur, Heilpraktiker, Massagestudio, Steuerberater, Musikschule, Anwälte, Versicherungen, etc.)
- DG-Wohnung steht ebenfalls zum Verkauf
- neues modernes Bad mit Dusche und WC
- Platz für eine Küchenzeile, Anschlüsse vorhanden
- neuer Parkettboden
- separater Eingang
- 3 Außenparkplätze
- Genehmigung einer Garage auf dem Grundstück
- schöner Garten vorm Haus
- zzgl. 3 Stellplätze à € 7.000,-

**Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26122034 - 86316 Friedberg**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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