

Friedberg / Bachern – Friedberg

## Hangulatos ikerház zöld környezetben

VP azonosító: 25122092



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

VÉTELÁR: 397.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 736 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Áttekintés

VP azonosító	25122092
Hasznos lakótér	ca. 120 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	397.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	420.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966



VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan



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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Az első benyomás

Ez az ikerház idilli, csendes és zöld környezetben fekszik. Egy lépcső vezet a tágas kertbe, ahol érett gyümölcsfák vannak – egy paradicsom a kertészkedés szerelmeseinek és a szabadban kikapcsolódásra vágyóknak. A világos télikert hívogató és kellemes menedéket nyújt minden évszakban. A nappaliban és étkezőben fatüzelésű kályha is található. A nagy étkezős konyha mellett a fürdőszoba is ezen az emeleten található. Három hálószoba teszi teljessé a nappalit az emeleten. Maga a ház felújításra szorul. Egy igazi kincs várja azokat, akik felismerik a benne rejlő lehetőségeket, és hajlandók befektetni otthonuk kialakításába. A fűtést jelenleg hotárolós kályhák biztosítják. Az emeleten nincsenek radiátorok. Kérjük, egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy saját maga is megtapasztalhassa ezt az idilli helyszínt.

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Részletes felszereltség

- Wintergarten mit Blick ins Grüne
- großer Garten mit Obstbäumen
- 2 extra Garagen
- gute Raumaufteilung
- Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- 3 Schlafräume im Obergeschoss,
- Küche, Bad, Wohnen und Essen sowie Wintergarten im Erdgeschoss

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Minden a helyszínról

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bachern, einem Ortsteil der Stadt Friedberg in Bayern. Eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft, bietet Bachern eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind sowohl Friedberg als auch Augsburg schnell erreichbar. Die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sorgen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Bachern besticht durch seinen dörflichen Charakter und eine starke Gemeinschaft. Historische Bauwerke und traditionelle Feste verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sportangebote, die eine hohe Lebensqualität garantieren.

Diese Lage eignet sich ideal für alle, die eine naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur und Anbindung an städtische Zentren schätzen.

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 420.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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