

Friedberg

# Modern penthouse lakás napos, déli fekvésű erkéllyel

VP azonosító: 25122129



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

VÉTELÁR: 388.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

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

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Áttekintés

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25122129                                      |
| Hasznos lakótér       | ca. 86,9 m <sup>2</sup>                       |
| Emelet                | 2                                             |
| Szobák                | 3                                             |
| Hálósobák             | 2                                             |
| Fürdoszobák           | 1                                             |
| Építés éve            | 1965                                          |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely,<br>7000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 388.500 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                                     |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Erkély                                                                             |

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.10.2032    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 171.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1965                        |

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

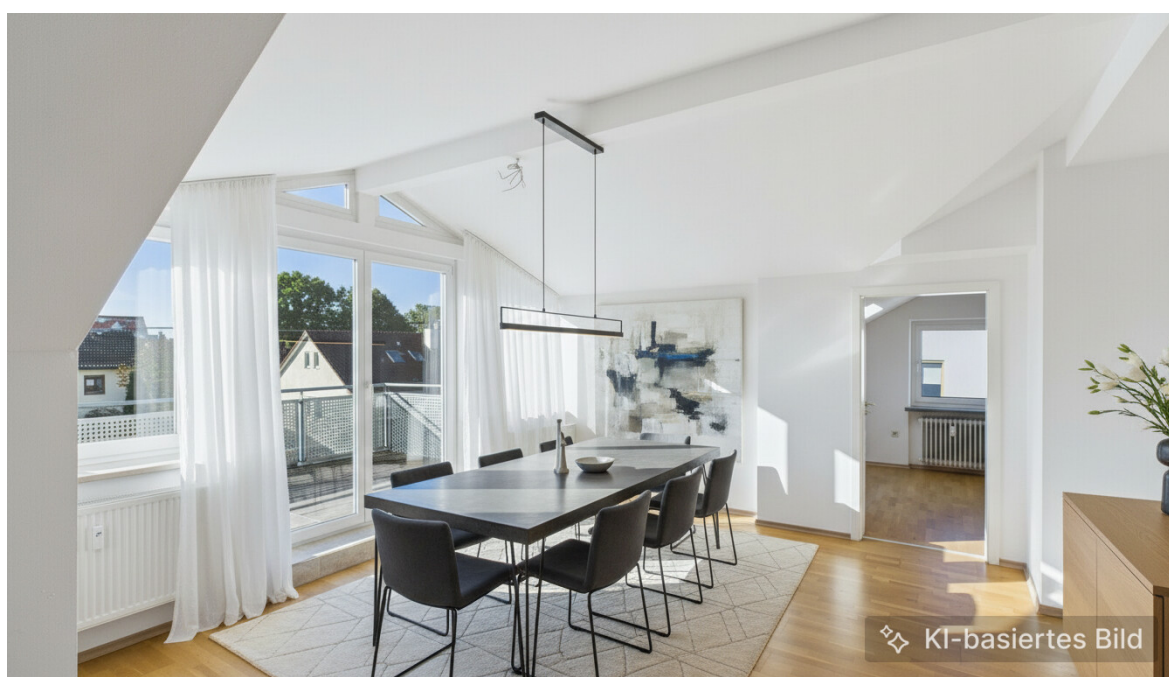
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

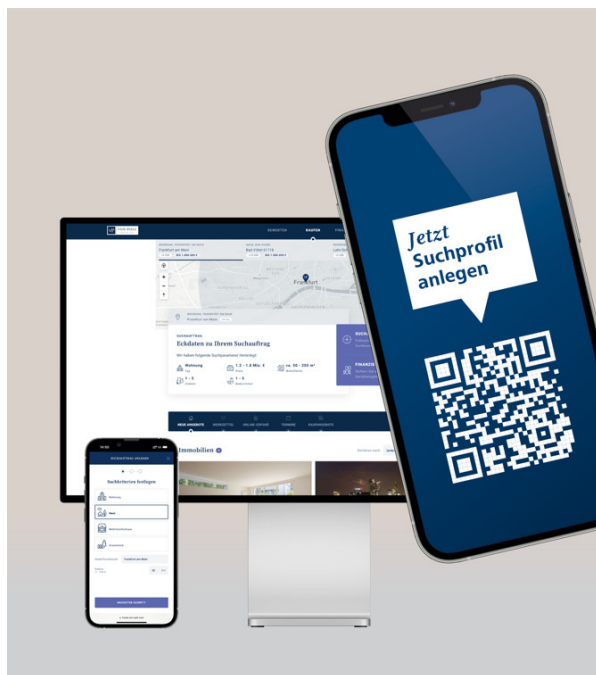
## Az ingatlan





VP azonosító: 25122129 - 86316 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)

# 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

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 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)

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Az első benyomás

Ez a bájos, második emeleti penthouse lakás 2022-ben teljes körű felújításon esett át. Körülbelül 87 négyzetméteres lakóterével és jól megtervezett elrendezésével ez a lakás egy kényelmes és világos otthont kínál, amely megfelel a legmagasabb igényeknek. Belépéskor a tágas nappali és étkező azonnal magára vonzza a tekintetet, kivételesen kellemes hangulatot teremtve a nagy ablakoknak és a kiváló minőségű parkettának köszönhetően. A déli fekvésű erkély rengeteg napsütést biztosít, és tökéletes mind a pihenésre, mind a társasági életre. Összesen három arányos szoba áll rendelkezésre: a nyitott terű nappali/étkező mellett további két szoba található, amelyek külön-külön hálósobává vagy irodává alakíthatók. A világos, modern hangulat ezekben a helyiségekben is folytatódik az új tetőablakoknak köszönhetően. A beépített konyha beépíthető a nappali/étkezőbe, vagy külön szobaként is kialakítható. A fürdőszoba is modernizált, modern csempével, káddal és kényelmes zuhanyzóval rendelkezik. Egy kültéri parkolóhely (plusz 7000 euró) és egy pincehelyiség teszi teljessé az ajánlatot. Ez a világos penthouse lakás ideális párok, egyedülállók vagy ingázók számára, akik értékelik a magas színvonalú szolgáltatásokat, a tágas erkélyt és a csendes lakóövezetet. Gyozodjon meg róla személyesen egy megtekintés során – várjuk megkeresését. Szintén érdekes az alagsori lakás, amely kiválóan alkalmas kereskedelmi egységként, legyen szó orvosi rendelőről, irodáról vagy egyéb üzleti helyiségről, és külön is megvásárolható.



**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## **Részletes felszereltség**

- 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,-)

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25122129 - 86316 Friedberg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25122129 - 86316 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)**