

**Friedberg**

# Tágas telek a második sorban, akadálytalan kilátással

**VP azonosító: 25122156**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**VÉTELÁR: 420.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.204 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

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

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Áttekintés

|              |          |                 |                                                                                    |
|--------------|----------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 25122156 | Vételár         | 420.000 EUR                                                                        |
|              |          | Objektum típusa | Telek                                                                              |
|              |          | Jutalék         | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



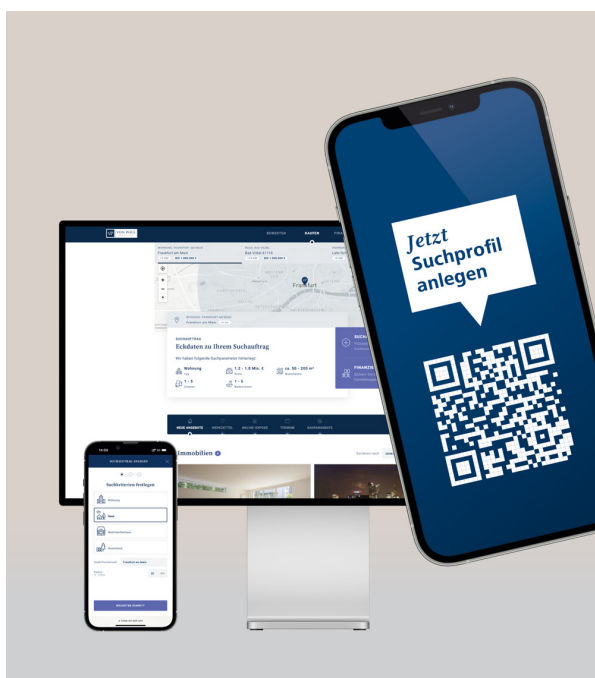
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**VP azonosító: 25122156 - 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)

**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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Az első benyomás

Ez a kivételes, körülbelül 1204 m<sup>2</sup>-es telek Friedberg-Rohrbachban a nyugalom, a tágas kilátás és a természetközeli, magas életminőség ritka kombinációját kínálja. A második ingatlansorban található, optimálisan el van zárva az utcától, így maximális privátszférát biztosít. A helyszín különösen vonzó a nyitottsága miatt: hátulról akadálytalan kilátás nyílik a hatalmas mezókra és a környező tájra. Ez a tájolás olyan lakókörnyezetet teremt, amely lenyugóztatóan ötvözi a nyugalmat, a pihenést és a természetközeli életet. A telek ideális a természet szerelmeseinek és mindazoknak, akik egyedi otthonot szeretnének létrehozni harmonikus, zöld környezetben – anélkül, hogy le kellene mondaniuk a népszerű környék kiváló infrastruktúrájáról. További előny: a telekre nincs fejlesztési terv, ami nagyobb tervezési szabadságot biztosít a leendő lakástulajdonosoknak. Továbbá, a telek már közművesített, ami tovább egyszerűsíti egy építési projekt megvalósítását. Győződjön meg saját szemével ennek a különleges teleknek az előnyeiről – várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## **Részletes felszereltség**

- ruhiges, familienfreundliches und erholsames Wohnumfeld
- großzügiges Grundstück in zweiter Reihe
- ideal als Stellplatz für ein großes Wohnmobil geeignet
- unverbaubarer Weitblick über Felder und die umliegende Landschaft
- naturnahe und offene Ausrichtung
- viel Platz für Tierliebhaber
- ideal für Naturliebhaber und individuelle Bauvorhaben
- kein Bebauungsplan – Bebauung nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung), orientiert an Art und Maß der umliegenden Bebauung
- bereits erschlossen

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## Minden a helyszínról

Das Grundstück befindet sich in Rohrbach, einem Friedberger Ortsteil mit ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage. Umgeben von weiten Feldern und Natur bietet der Standort eine harmonische Wohnatmosphäre sowie viel Raum für Spaziergänge, Radwege und Aktivitäten im Freien.

Im Ort selbst finden sich eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie ein lokaler Hofladen, der frische Produkte aus der Region anbietet und den Alltag auf angenehme Weise ergänzt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie im Zentrum von Friedberg und sind mit dem Auto sowie mit dem Bus über die nahegelegene Haltestelle in wenigen Minuten erreichbar.

Friedberg zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Augsburger Umland. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Verkehrstechnisch ist Rohrbach über die Staatsstraße sowie die nahe B 300 und A 8 hervorragend angebunden. Dadurch lassen sich sowohl die Friedberger Altstadt als auch die Augsburger Innenstadt bequem und in Kürze erreichen; Pendler schätzen die sehr gute überregionale Verbindung.

**VP azonosító: 25122156 - 86316 Friedberg**

## **További információ / adatok**

**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: 25122156 - 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)**