

Friedberg

Drei Wohneinheiten – ein Zuhause mit außergewöhnlichen Perspektiven

VP azonosító: 26122089



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 291,12 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 710 m²

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

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

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Áttekintés

VP azonosító	26122089
Hasznos lakótér	ca. 291,12 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.350.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.04.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	196.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26122089 - 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: 26122089 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Az also benyomás

Dieses großzügige Dreifamilienhaus vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, durchdachte Grundrisse und eine attraktive Wohnlage in Friedberg. In unmittelbarer Stadtnähe gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und dem historischen Stadtkern.

Die drei abgeschlossenen Wohneinheiten eröffnen zahlreiche Perspektiven – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als nachhaltige Kapitalanlage. Das flexible Wohnkonzept bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und passt sich unterschiedlichsten Lebenssituationen an.

Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen auf jeder Etage ein angenehmes Wohnambiente. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen, sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre zu genießen. Der gepflegte Garten ergänzt das Außenangebot und lädt zum Verweilen ein.

Dieses Dreifamilienhaus überzeugt nicht nur durch sein großzügiges Platzangebot, sondern vor allem durch seine außergewöhnliche Flexibilität. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Részletes felszereltség

- beliebte Lage
- Dreifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- optimale Raumaufteilung
- großzügige und helle Wohnbereiche
- Kamin in allen Einheiten
- 2 Einbauküchen
- 4 Balkone
- 3 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage
- Außenstellplätze

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26122089 - 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 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.

VP azonosító: 26122089 - 86316 Friedberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com