Friedberg

# Dachgeschosswohnung mit viel Gestaltungsspielraum - inkl. 2 Garagen

***CODICE OGGETTO: 25122105***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 260.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 80 m² • **VANI:** 2

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25122105 |
| Superficie netta | ca. 80 m² |
| Piano | 3 |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1972 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 260.000 EUR |
| Appartamento | Attico |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.04.2027 |
| Fonte di alimentazione | Pellet |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 164.80 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972 |

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# Una prima impressione

Diese Dachgeschosswohnung in Friedberg bietet eine besondere Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem Zuhause mit Potenzial und Gestaltungsfreiheit sind. Gelegen in einem gepflegten Dreifamilienhaus in ruhiger Wohnlage, überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die sich daraus ergeben.

Die Räume sind funktional geschnitten und bieten eine ideale Grundlage für individuelle Wohnkonzepte. Durch die Lage im Dachgeschoss genießt man nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch eine angenehme Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter.

Im Zuge der Dacherneuerung im Jahr 2020 wurden die Dachflächenfenster im Wohn- und Essbereich erneuert und vergrößert. Dies sorgt nicht nur für eine spürbare Helligkeit in der gesamten Wohnung, sondern schafft zugleich ein großzügigeres Raumgefühl – ein wesentliches Merkmal, das diese Immobilie auszeichnet.

Ein charmantes Detail ist der kleine französische Balkon, der vom Wohnzimmer aus über große Flügeltüren zugänglich ist. Er eröffnet einen hübschen Blick ins Grüne und unterstreicht den luftigen, hellen Charakter des Wohnbereichs.

Ein zusätzliches Plus sind die zwei Garagen, die im Kaufpreis enthalten sind. Sie bieten nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch praktischen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände – ein wertvoller Komfort im Alltag.

Diese Wohnung ist ideal für Käuferinnen und Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.
Verleihen Sie den bestehenden Ideen eines neuen Raumkonzepts Ihre persönliche Handschrift – und gestalten Sie diese Dachgeschosswohnung ganz nach Ihren Wünschen zu einem individuellen Zuhause.

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# Dettagli dei servizi

- Wohnung mit Gestaltungsfreiheit
- großzügige Räume
- ruhige und beliebte Lage
- 2 Garagen
- kleine Eigentümergemeinschaft

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# Tutto sulla posizione

Die Stadt Friedberg an der romantischen Straße gelegen, bezaubert seine Besucher und Bewohner immer wieder mit seiner toskanischen Atmosphäre. Entlang der historischen Stadtmauer durch die verwinkelten Gassen beeindruckt der Ort seine Besucher und Bewohner. Als Erholungsgebiet zählt der Friedberger See - der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage - aus dem Umland anzieht.
Auf den 8000 ha leben rund 29.000 Einwohner in 13 verschiedenen Stadtteilen in einer modernen und zukunftsorientierten Stadt.
Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Zentrum der Stadt Augsburg in wenigen Fahrminuten. Durch den direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 erreichen sie die Landeshauptstadt München in ca. 30 Minuten.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 164.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
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 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.

**CODICE OGGETTO: 25122105 - 86316 Friedberg**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com