

Friedberg / Bachern – Friedberg

## Accogliente casa bifamiliare immersa nel verde

Codice oggetto: 25122092



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

PREZZO D'ACQUISTO: 397.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – 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: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122092
Superficie netta	ca. 120 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	397.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	420.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966



Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## La proprietà

**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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare gode di una posizione idilliaca, tranquilla e immersa nel verde. Una scala conduce all'ampio giardino con i suoi alberi da frutto maturi, un paradiso per gli amanti del giardinaggio e per chi cerca relax all'aria aperta. La luminosa veranda è invitante e offre un piacevole rifugio in ogni stagione. Il soggiorno e la sala da pranzo dispongono anche di una stufa a legna. Oltre all'ampia cucina abitabile, anche il bagno si trova su questo piano. Tre camere da letto completano la zona giorno al piano superiore. La casa stessa necessita di ristrutturazione. Un vero gioiello attende chi ne riconosce il potenziale ed è disposto a investire nella propria abitazione. Il riscaldamento è attualmente fornito da termosifoni ad accumulo. Non ci sono termosifoni al piano superiore. Non esitate a fissare una visita per vivere di persona questa posizione idilliaca.

Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 420.10 kwh/(m²\*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.

Codice oggetto: 25122092 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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