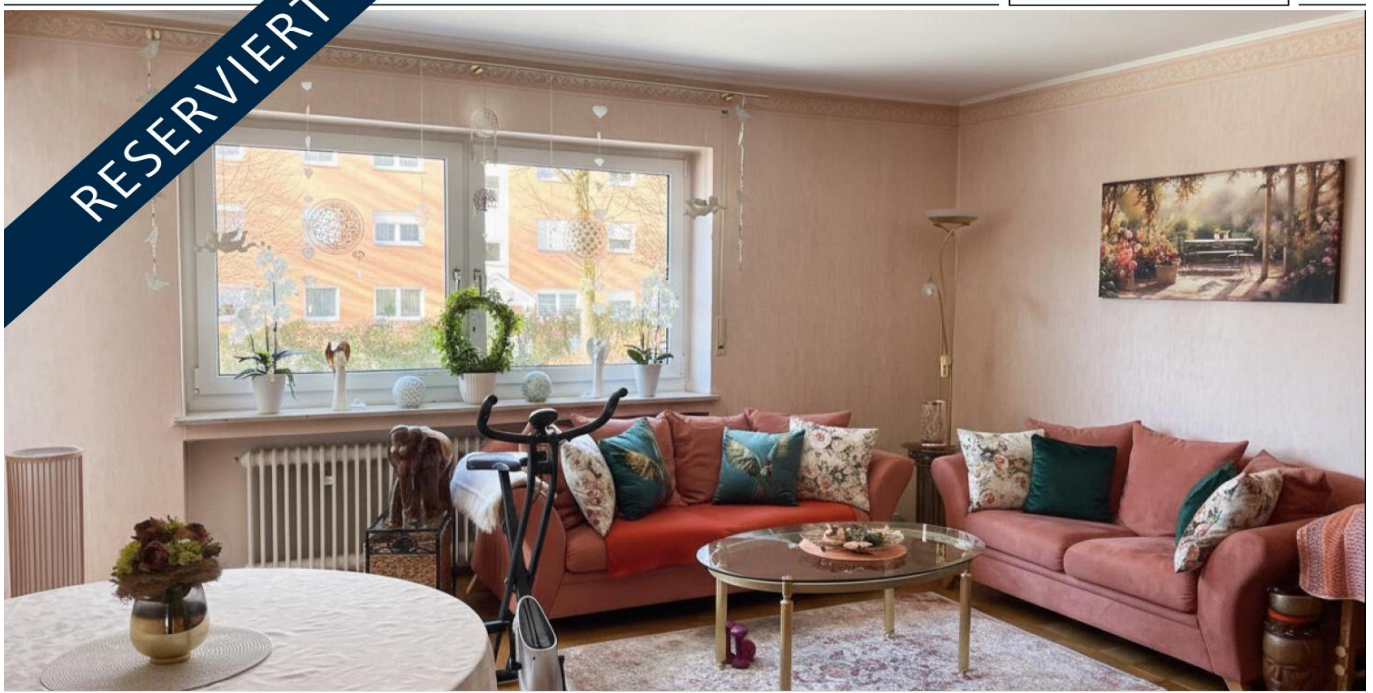


Friedberg

RESERVIERT: Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung in Friedberg

Codice oggetto: 26122015

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26122015 - 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: 26122015 - 86316 Friedberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122015	Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Superficie netta	ca. 82 m ²	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	1970		

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

La proprietà



Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

La proprietà



Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

La proprietà

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen shows the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code. The desktop monitor shows a real estate website with a search form and a map. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122015 - 86316 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

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

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

Una prima impressione

Diese ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche überzeugt durch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre in beliebter Lage.

Von der zentralen Diele her erschließt sich die ganze Wohnung:

Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon.

Zwei weitere geräumige Zimmer bieten eine optimale Raumaufteilung und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen; eine Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden.

Das Badezimmer - durch eine Schiebetür platzsparend abgetrennt - mit Badewanne sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Praktischer Stauraum steht sowohl innerhalb der Wohnung durch einen Abstellraum mit Einbauschränk als auch im zugehörigen Kellerabteil (ca. 16 m²) zur Verfügung und rundet dieses attraktive Wohnangebot stimmig ab.

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

Dettagli dei servizi

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche gegen Ablöse
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Spiegelschrank und Waschtischunterbau
- Balkon
- Abstellraum mit Einbauschrack
- großer Wandspiegel (1,30 x 2,40 m)
- geräumiges Kellerabteil

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Friedberg, die durch ihre angenehme Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität überzeugt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Nähe. Auf der anderen Seite geht es bereits nach wenigen Metern hinaus ins Grüne.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus. Der fußläufig erreichbare Bahnhof Friedberg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg, München und Aichach und macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler. Ergänzend sorgt ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr für flexible Mobilität innerhalb der Region.

Auch die Anbindung an die Bundesautobahnen A8 (München–Stuttgart) und A96 (München–Lindau) gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung – darunter Grünflächen, Spazier- und Radwege – unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage. Insgesamt bietet die Umgebung eine ideale Balance aus Ruhe, Infrastruktur und Nähe zu urbanen Zentren.

Codice oggetto: 26122015 - 86316 Friedberg

Ulteriori informazioni

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: 26122015 - 86316 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com