

Friedberg

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon zum Wohlfühlen

Codice oggetto: 26122107



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 261.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53,11 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26122107 - 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: 26122107 - 86316 Friedberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122107
Superficie netta	ca. 53,11 m ²
DISPONIBILE DAL	01.11.2026
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	261.400 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26122107 - 86316 Friedberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	101.16 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26122107 - 86316 Friedberg

La proprietà



Codice oggetto: 26122107 - 86316 Friedberg

La proprietà



Codice oggetto: 26122107 - 86316 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

Codice oggetto: 26122107 - 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

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122107 - 86316 Friedberg

Una prima impressione

In beliebter Wohnlage von Friedberg erwartet Sie diese ca. 53 m² große, ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen zugleich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, auf dem Sie herrlich entspannen und den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen können. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer, das mit Parkettboden ausgestattet ist, steht Ihnen ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €), ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Die begehrte Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der sehr guten Infrastruktur genießen Sie hier komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Eine attraktive Wohnung für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, moderne Ausstattung und ein komfortables Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Codice oggetto: 26122107 - 86316 Friedberg

Dettagli dei servizi

- attraktive und ruhige Wohnlage
- gute Infrastruktur
- kleine Wohnanlage mit 9 Einheiten
- bodentiefe Fenster
- Parkett in den Zimmern
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon mit Markise in Richtung Westen
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Keller
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. € 15.000,-

Codice oggetto: 26122107 - 86316 Friedberg

Tutto sulla posizione

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 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. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine direkte Verbindung: Die Straßenbahnlinie 6 verbindet Friedberg mit Augsburg und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Augsburger Innenstadt. 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.

Codice oggetto: 26122107 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26122107 - 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