

Friedberg

Dachgeschosswohnung mit viel Gestaltungsspielraum - inkl. 2 Garagen

CODE DU BIEN: 25122105



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122105
Surface habitable	ca. 80 m²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	260.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2027
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	164.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

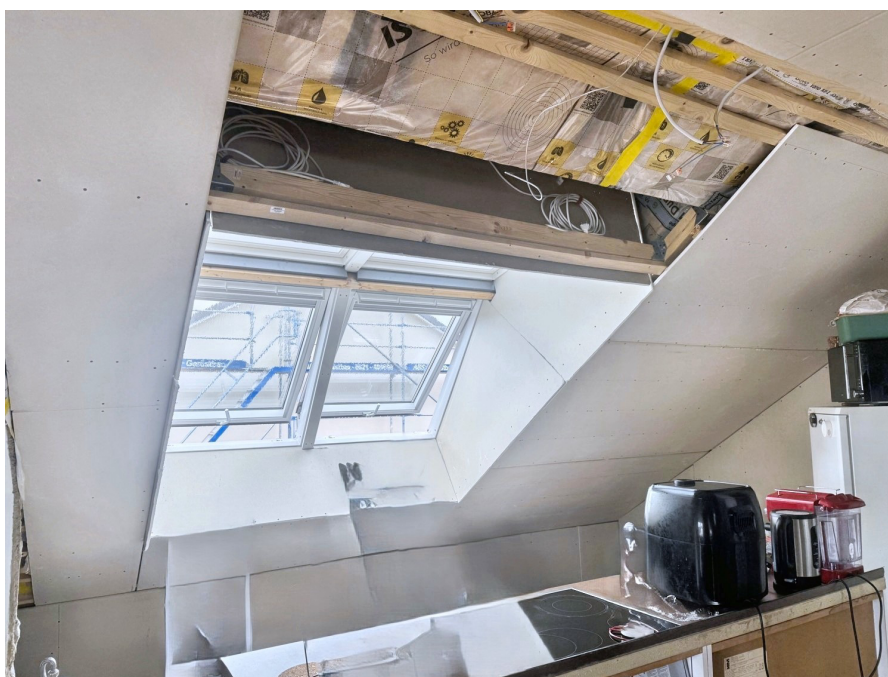
CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

La propriété



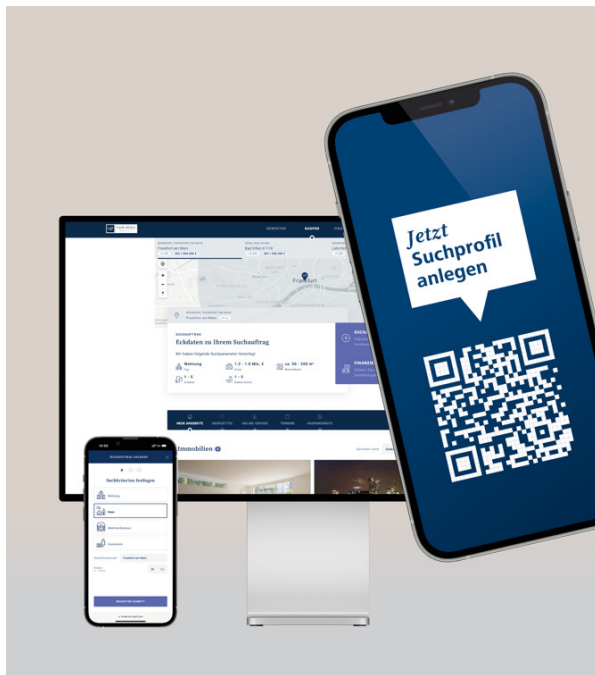
CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

La propriété



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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25122105 - 86316 Friedberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com