

Friedberg

Helle 3-Zimmerwohnung mit gut durchdachtem Grundriss

VP azonosító: 25122109

RESERVIERT

www.von-poll.comVÉTELÁR: 265.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Áttekintés

VP azonosító	25122109
Hasznos lakótér	ca. 70 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1972

Vételár	265.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

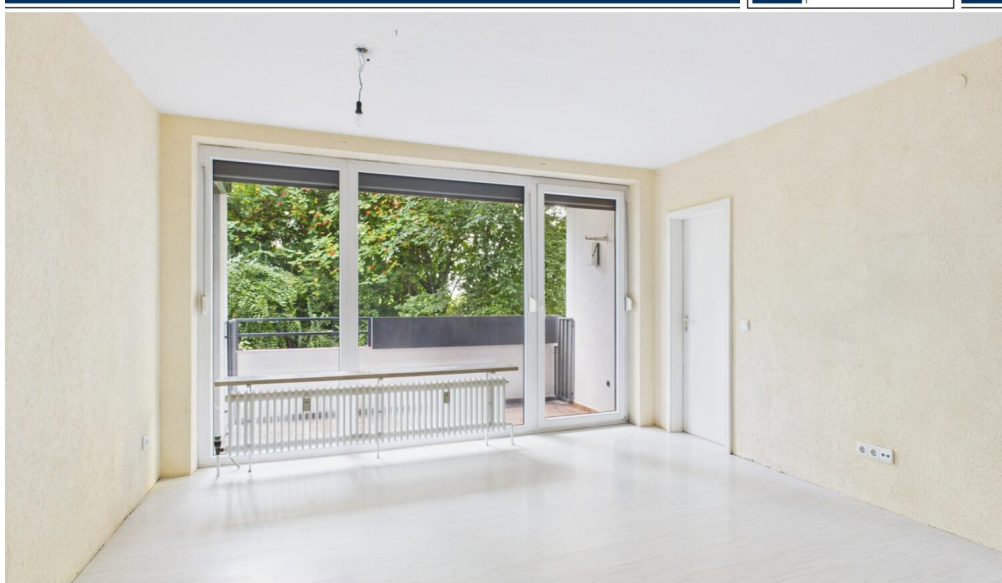
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.02.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	177.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



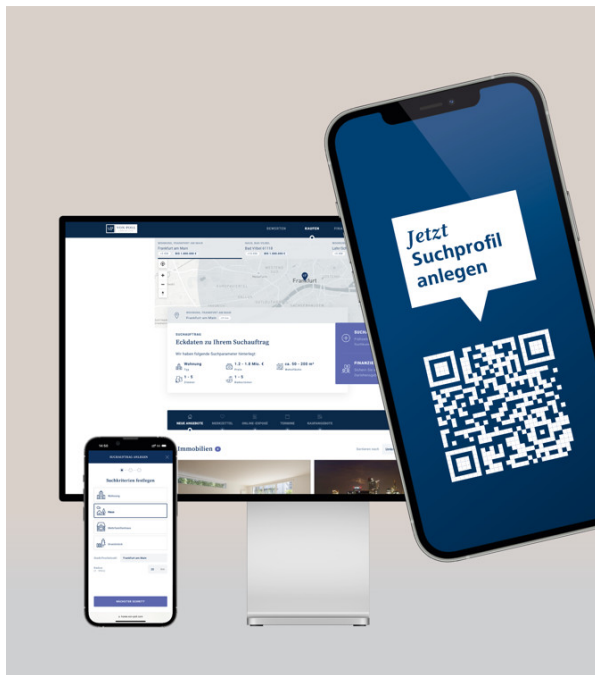
VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Az also benyomás

Diese 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage von Friedberg überzeugt auf ca. 70 m² Wohnfläche mit einem gut durchdachten Grundriss, hellen Räumen und viel Potenzial. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen den eigenen Stil und aktuelle Wohntrends einfließen zu lassen.

Das helle Wohnzimmer mit großen Fensterflächen wird von natürlichem Licht durchflutet und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Die separate Einbauküche ist funktional gestaltet und bildet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Neben dem Schlafzimmer gibt es ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon – ideal nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC bereit.

Mit ihrer beliebten Lage und der gelungenen Raumaufteilung ist diese Wohnung eine attraktive Basis für persönliche Wohnideen – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die die Vorzüge der Lage mit individueller Gestaltung verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Részletes felszereltség

- beliebte Lage
- gut durchdachter Grundriss
- helles Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und Zugang zum Balkon
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Gäste-WC
- Kellerraum

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Minden a helyszínról

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Friedberg, nur wenige Minuten vom historischen Stadtkern entfernt. Die Nachbarschaft bietet eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B300 gelangt man rasch zur Autobahn A8, wodurch Augsburg und München bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Friedberg mit regelmäßigen Zugverbindungen sind fußläufig erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Friedberger Baggersee – einem beliebten Naherholungsgebiet mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der See ist in Kürze gut zu erreichen und erfreut sich großer Beliebtheit bei Familien, Sportbegeisterten und Erholungssuchenden.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche weitere Rad- und Wanderwege im landschaftlich reizvollen Umland des Wittelsbacher Lands.

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 177.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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.

VP azonosító: 25122109 - 86316 Friedberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com