

Friedberg / Bachern – Friedberg

Gemütliche Doppelhaushälfte mit viel Potential

CODICE OGGETTO: 25122013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m²

CODICE OGGETTO: 25122013 - 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: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122013	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 125 m²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1966		

CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	386.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.02.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

La proprietà



**VP 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

CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

La proprietà

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Una prima impressione

Mitten in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend wartet diese charmante Doppelhaushälfte darauf, aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Auf einem großzügigen 978 m² großen Grundstück bietet sich Ihnen die Möglichkeit, ein wahres Juwel zu schaffen – sei es durch eine liebevolle Gartengestaltung, einen idyllischen Rückzugsort oder eine individuelle Erweiterung. Das Haus verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel an verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen lassen. Der lichtdurchflutete Wintergarten bringt die Natur ins Haus und lädt zu entspannten Stunden ein – sei es als gemütlicher Wohnbereich oder kreativer Arbeitsraum. Zwar zeigt sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, doch genau hier liegt der Reiz: Eine solide Basis und viel Potenzial für Ihre persönliche Handschrift! Mit etwas Liebe und Fantasie verwandeln Sie dieses Haus in ein modernes, behagliches Zuhause, das perfekt auf Ihre Wünsche zugeschnitten ist. Ein praktisches Carport bietet geschützte Parkmöglichkeiten, während das weitläufige Grundstück Raum für Träume und Gestaltungsideen lässt – ob Spieloase, Gemüsegarten oder stilvolle Terrassenlandschaft. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter zum Leben zu erwecken – und lassen Sie Ihr neues Zuhause in neuem Glanz erstrahlen!

CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Dettagli dei servizi

- renovierungsbedürftig
- großzügiges Grundstück
- ruhige ländliche Lage
- Carport
- Wintergarten
- gute Anbindung an die nächsten Ortschaften

CODICE OGGETTO: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bachern, einem charmanten 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: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 386.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. 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: 25122013 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com