

Friedberg

Helle 3-Zimmerwohnung mit gut durchdachtem Grundriss

????????? ??????????: 25122109

RESERVIERT

www.von-poll.com????? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 70 m² • ??????????: 3

??????? ???????: 25122109 - 86316 Friedberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122109	???? ?????	265.000 EUR
????????	ca. 70 m²	????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1972	????????	
		??????	WC ??????????,
			????????

???????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	177.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.02.2027	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1973

???????? ??????????: 25122109 - 86316 Friedberg

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ?????: 25122109 - 86316 Friedberg

?? ???????



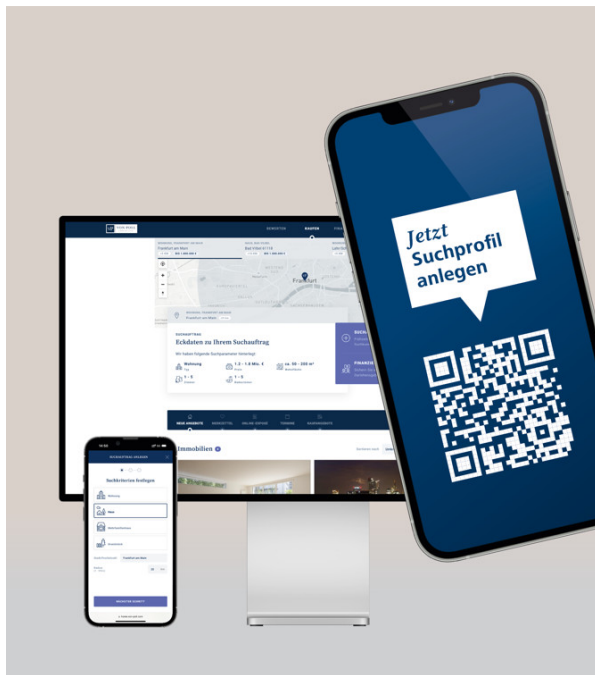
???????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

?? ????????



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

??????? ???????: 25122109 - 86316 Friedberg

?? ????????



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

??????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25122109 - 86316 Friedberg

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25122109 - 86316 Friedberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com