

Friedberg

## Dachgeschosswohnung mit viel Gestaltungsspielraum - inkl. 2 Garagen

????????? ??????????: 25122105



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

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

???????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

?? ??? ??????

|                      |                       |                |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25122105              | ????? ??????   | 260.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 80 m <sup>2</sup> | ???????????    | Käuferprovision       |
| ???????              | 3                     |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 2                     |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 1                     |                | beurkundeten          |
| ???????????          |                       | ?????????      | Kaufpreises           |
| ???????????          | 1                     | ?????????      | ?????????             |
| ????? ?????????????  | 1972                  | ?????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????           |                |                       |

??????? ???????: 25122105 - 86316 Friedberg

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 164.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.04.2027           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

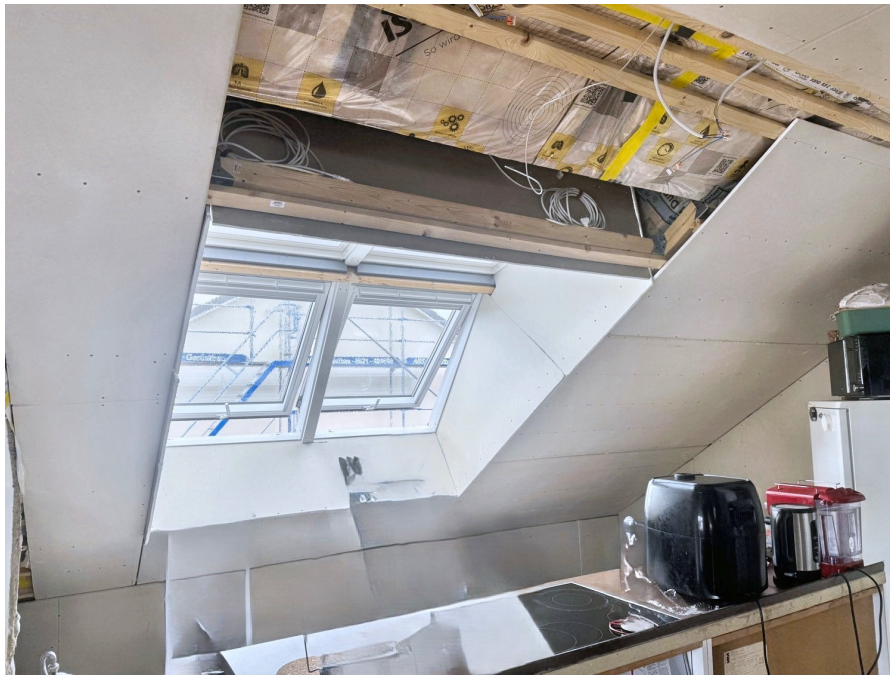
???????? ?????: 25122105 - 86316 Friedberg

?? ???????



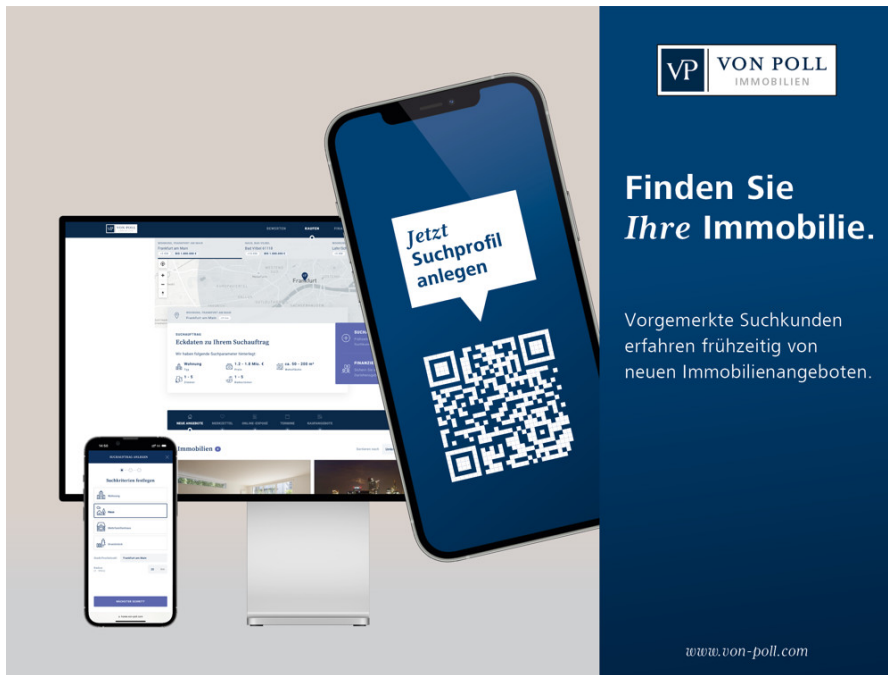
???????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

?? ????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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

???????? ??????????: 25122105 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

??????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

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

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.

??????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

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

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

??????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

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

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.

??????? ?????????: 25122105 - 86316 Friedberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.4.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 164.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25122105 - 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](http://www.von-poll.com)