

Friedberg – Friedberg

Saniertes Ein- oder Zweifamilienhaus auf großem Grundstück sofort bezugsfertig

Property ID: 24122102



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 743 m²

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

At a glance

Property ID	24122102
Living Space	ca. 240 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2002
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	245.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.06.2026	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

The property



Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

The property



Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

The property



Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

The property



Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

The property



Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

A first impression

Wir präsentieren Ihnen ein in 2000 komplett saniertes und sofort bezugsfreies Ein- oder Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Das Haus befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete von Friedberg. Die ruhige Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv. Dieses charmante Einfamilienhaus, das auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über ein großzügig 2001/2007 ausgebautes Dachstudio und einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer modernen, offenen Küche. Ein Schvedenofen sorgt für gemütliche Stunden. Ein Badezimmer steht Ihnen jeweils im Erd-, Ober- und Dachgeschoss zur Verfügung. Im Untergeschoss haben Sie einen Wellnessraum und eine Sauna mit gefliestem Boden. Das Haus wurde in den Jahren 2000 bis 2007 komplett saniert. Dabei wurden alle Wasser- und Stromleitungen erneuert. Das großzügige Grundstück bietet nicht nur viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung, sondern auch die Möglichkeit, ein weiteres Haus zu bauen.

****Besonderheiten:**** - Variabel nutzbar: Sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus oder für Arbeiten und Wohnen - Ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage - Großzügiges Grundstück mit weiterem Bauplatzpotenzial Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen in einer beliebten Gegend mit hervorragender Anbindung und bietet zudem die Möglichkeit, ein weiteres Bauvorhaben zu realisieren. Ein ideales Zuhause für Familien oder als Zweifamilienhaus nutzbar. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

Details of amenities

- beliebtes Wohngebiet
- sehr ruhige und doch verkehrsnah Lage
- familienfreundliches Wohnen mit ausgebautem Dachstudio
- offener Wohn- Essbereich mit offener Küche
- Schwedenofen
- Dachstuhl von 2001, Innenausbau inkl. Bad von 2007
- Dachstudio mit Einbauküche
- auf jeder Etage (EG, 1. OG, DG) ein Badezimmer
- Sauna mit gefliestem Boden, Dusche und Ruheraum
- komplett Sanierung 2000 bis 2007 - Wasser und Stromleitungen neu
- sehr großzügiger Garten nach Westen ausgerichtet

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

All about the location

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.

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 245.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.06.2026. Endenergiebedarf beträgt 245.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.

Property ID: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com