

Friedberg – Friedberg

# Modernes Wohnen in beliebter Lage

????????? ??????????: 24122109



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

???? ??????????: 1.750 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 165 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122109
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ???????????	5
???????????	1
????? ?????????????	1978
????? ?????????????	1 x ??????, 100 EUR (?????????)

??????	
?????????	???????
?????????????	
?????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	08.08.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

?? ?????????





??????? ???????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

Hier präsentiert sich Ihnen hell und gemütlich ein familienfreundliches Reihenhaus mit Garten in ruhiger und gefragter Lage in Friedberg. Über zwei Etagen verteilen sich 6 Zimmer, Bad sowie Gäste-WC und im ausgebauten Dachgeschoss steht Ihnen zudem ein gut geschnittenes Studio und ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Der großzügige Wohnbereich präsentiert sich aufgrund der großen Fensterfront sehr freundlich und einladend. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Garten, wo Sie herrlich entspannen und die Sonne genießen können. Eine Garage (zzgl. 100,- €) rundet dieses Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit dieser beliebten Immobilie geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

- 3 Wohnebenen mit guter Raumaufteilung
- Einbauküche
- neues Gäste-WC
- Badezimmer mit extra großer Dusche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Sauna
- ausgebauten Dachgeschoss mit Studio und einem weiteren Zimmer
- großer Hobbyraum, Vorratskeller, Heizungs- und Technikraum
- Fenster von 2014
- Terrasse
- Markise
- Gartenanteil mit direktem Zugang
- ruhiges und beliebtes Wohngebiet
- neue Heizung, neue Heizkörper
- Garage zzgl. 100,- €

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – 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, die Friedberger Innenstadt, Schulen, Gymnasien und Kindergärten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen.

???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.



???????? ??????????: 24122109 - 86316 Friedberg – Friedberg

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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