

Friedberg – Friedberg

# Saniertes Ein- oder Zweifamilienhaus auf großem Grundstück sofort bezugsfertig

Número da propriedade: 24122102



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

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 743 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122102
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	995.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2002
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	222.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.06.2026	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP 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 Bäckerstraße | 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)

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Uma primeira impressão

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.

**\*\*Besonderheiten:\*\*** - Variabel nutzbar: Sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus oder für Arbeiten und Wohnen - Ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage - Großzügiges Grundstück Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen in einer beliebten Gegend mit hervorragender Anbindung. Ein ideales Zuhause für Familien oder als Zweifamilienhaus nutzbar. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie.



Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 222.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



Número da propriedade: 24122102 - 86316 Friedberg – Friedberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)