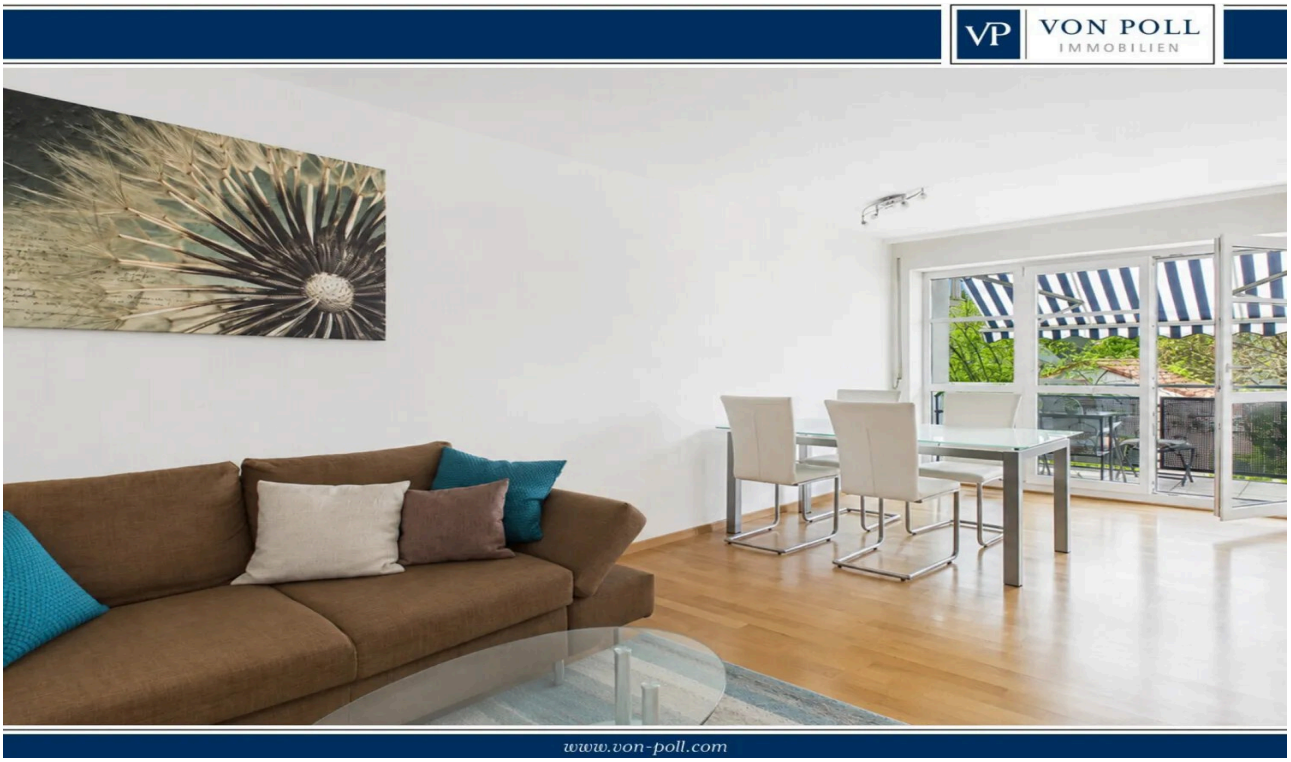
Friedberg

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26122107



KAUFPREIS: 261.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53.11 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122107
Wohnfläche	ca. 53.11 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	261.400 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94.91 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Die Immobilie

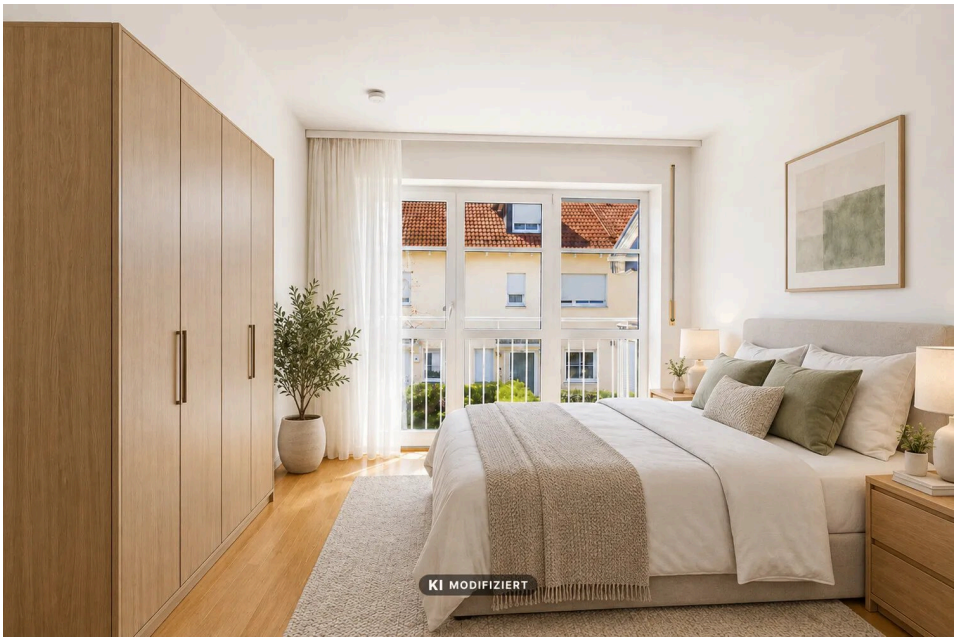




Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage von Friedberg erwartet Sie diese ca. 53 m² große, ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen zugleich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, auf dem Sie herrlich entspannen und den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen können. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer, das mit Parkettboden ausgestattet ist, steht Ihnen ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €), ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum, sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Die begehrte Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der sehr guten Infrastruktur genießen Sie hier komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Eine attraktive Wohnung für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, moderne Ausstattung und ein komfortables Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Ausstattung und Details

- attraktive und ruhige Wohnlage
- gute Infrastruktur
- kleine Wohnanlage mit 9 Einheiten
- bodentiefe Fenster
- Parkett in den Zimmern
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon mit Markise in Richtung Westen
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Keller
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. € 15.000,-

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Alles zum Standort

Die Stadt Friedberg, malerisch eingebettet, fasziniert ihre Besucher und Bewohner mit einem besonderen Charme. Die historische Stadtmauer und die verwinkelten Gassen verleihen dem Ort eine unverwechselbare Atmosphäre und ziehen sowohl Entdecker als auch Einheimische in ihren Bann. Der Friedberger See, ein geschätztes Erholungsziel, begeistert nicht nur Erholungssuchende, sondern auch Sportenthusiasten. Neben den Beachvolleyballplätzen, die bei Sportlern besonders beliebt sind, bietet der See auch eine moderne Wasserski-Anlage.

Mit rund 29.000 Einwohnern, die sich auf 13 Stadtteile verteilen, bietet Friedberg eine moderne und zukunftsorientierte Lebensqualität. Trotz der ruhigen Umgebung ist das pulsierende Zentrum Augsburgs in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine direkte Verbindung: Die Straßenbahnlinie 6 verbindet Friedberg mit Augsburg und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Augsburger Innenstadt. Der direkte Zugang zur Autobahn A8 ermöglicht es, die dynamische Stadt München in etwa 30 Minuten zu erreichen.

Zusätzlich bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26122107 - 86316 Friedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com