Friedberg / Bachern – Friedberg

Gemütliche Doppelhaushälfte mit viel Potential

Objektnummer: 25122013

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 978 m²

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

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

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25122013
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	18.02.2035
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	386.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Ein erster Eindruck

Mitten in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend wartet diese charmante Doppelhaushälfte darauf, aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Auf einem großzügigen 978 m² großen Grundstück bietet sich Ihnen die Möglichkeit, ein wahres Juwel zu schaffen – sei es durch eine liebevolle Gartengestaltung, einen idyllischen Rückzugsort oder eine individuelle Erweiterung. Das Haus verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel an verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen lassen. Der lichtdurchflutete Wintergarten bringt die Natur ins Haus und lädt zu entspannten Stunden ein – sei es als gemütlicher Wohnbereich oder kreativer Arbeitsraum. Zwar zeigt sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, doch genau hier liegt der Reiz: Eine solide Basis und viel Potenzial für Ihre persönliche Handschrift! Mit etwas Liebe und Fantasie verwandeln Sie dieses Haus in ein modernes, behagliches Zuhause, das perfekt auf Ihre Wünsche zugeschnitten ist. Ein praktisches Carport bietet geschützte Parkmöglichkeiten, während das weitläufige Grundstück Raum für Träume und Gestaltungsideen lässt – ob Spieloase, Gemüsegarten oder stilvolle Terrassenlandschaft. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter zum Leben zu erwecken – und lassen Sie Ihr neues Zuhause in neuem Glanz erstrahlen!

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Ausstattung und Details

- renovierungsbedürftig
- großzügiges Grundstück
- ruhige ländliche Lage
- Carport
- Wintergarten
- gute Anbindung an die nächsten Ortschaften

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bachern, einem charmanten Ortsteil der Stadt Friedberg in Bayern. Eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft, bietet Bachern eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind sowohl Friedberg als auch Augsburg schnell erreichbar. Die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sorgen für eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Bachern besticht durch seinen dörflichen Charakter und eine starke Gemeinschaft. Historische Bauwerke und traditionelle Feste verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sportangebote, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Diese Lage eignet sich ideal für alle, die eine naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur und Anbindung an städtische Zentren schätzen.

Objektnummer: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 386.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com