Friedberg / Bachern – Friedberg

Gemütliche Doppelhaushälfte mit viel Potential

Property ID: 25122013

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 125 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 978 m^2

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

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

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

At a glance

Property ID	25122013
Living Space	ca. 125 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1966

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	18.02.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	386.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

The property

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

The property

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

The property

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

The property

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

The property

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

A first impression

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!

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Details of amenities

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

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

All about the location

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.

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Other information

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.

Property ID: 25122013 - 86316 Friedberg / Bachern – Friedberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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