



EXPOSÉ

Überzeugend großzügiges Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Nachbarschaft -die perfekte Anlage



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 86316 Friedberg
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 138 m²
Grundstücksfläche (ca.): 223 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 398.000,-

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Reihenmittelhaus
> Friedberg
> 7 Zimmer

> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-276



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	86316 Friedberg
Baujahr	1981
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	138 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	223 m ²
Kaufpreis	398.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Tiefgarage	Kauf 12.000,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	81,16 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom kompletten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Attraktives Reihenmittelhaus - sichere Kapitalanlage mit Perspektive

Dieses wunderschöne und hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet lebenswertes Wohnen in einer harmonischen und gepflegten Nachbarschaft, in der das "Miteinander" noch gelebt wird.

Die Immobilie ist seit über 10 Jahren zuverlässig an äußerst angenehme Mieter vermietet, die sich hier sehr wohlfühlen und gerne weiterhin wohnen bleiben möchten. Damit eignet sich dieses Objekt ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide, langfristige Vermietung legen - mit zusätzlicher Option zur späteren Eigennutzung, sei es für die Kinder oder als Altersvorsorge.

Bereits der Eingangsbereich empfängt mit liebevollen Details. Das Erdgeschoss ist großzügig gestaltet und verbindet Wohnen und Essen auf harmonische Weise. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für genussvolle Kochabende.

Von der Terrasse gelangen Sie in den liebevoll angelegten Garten - ein echtes Highlight für Naturliebhaber. Hier genießen die Bewohner entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, zwei davon mit Balkon und herrlichem Blick ins Grüne. Das Badezimmer wurde 2025 komplett erneuert und ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Waschtisch.

Das erst 2014 ausgebaute Dachgeschoss mit Studio und einem weiteren Zimmer bietet zusätzlichen, abgeschlossenen Wohnraum - ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für heranwachsende Familienmitglieder.

Das Untergeschoss verfügt über zwei Kellerräume sowie den Heizungsraum mit Waschküche und bietet somit praktischen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze zzgl. zum Kaufpreis a. 12.000,- EUR, die komfortables und sicheres Parken gewährleisten und durch einen Verwalter betreut werden.

Eine rundum stimmige Wohlfühlimmobilie mit stabilem Mietertrag und langfristigem Wertpotenzial. Ideal für Anleger mit Weitblick.

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights:

- Reihenmittelhaus über 3 Etagen
- geschlossener Wohn- und Essbereich
- 2004 neue Gaszentralheizung
- Terrasse mit liebevoll angelegtem Garten
- Balkon mit Blick ins Grüne
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



- 2014 Ausbau Dachstudio
- 2025 neues Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 Kellerräume
- Heizungsraum mit Waschküche

-2 Tiefgaragenstellplätze a 12.000,- EUR
Die beiden Tiefgaragenstellplätze sind in einer eigenen Verwaltungseinheit organisiert und werden professionell betreut.
Das monatliche TG-Hausgeld beläuft sich auf jeweils 56,10 EUR pro Stellplatz.

Daraus ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 422.000,- EUR

- Seit über 10 Jahren zuverlässig vermietet (Kaltmiete 934,- EUR zzgl. Nebenkosten 86,- EUR)
- Attraktiv für Kapitalanleger (Option Eigennutzung / Altersvorsorge)

Lagebeschreibung:

Friedberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Raum Augsburg und überzeugt durch seine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität, naturnahem Umfeld und exzellenter Verkehrsanbindung.

Die charmante Stadt mit historischer Altstadt bietet eine gewachsene Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Metropolregion München: Die Autobahn A8 (München-Stuttgart) ist in nur ca. 10 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach München. Gleichzeitig liegt Augsburg nur wenige Fahrminuten entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar - ideal für Berufspendler.

Die umliegenden Wiesen, Auen und Radwege sorgen für einen hohen Erholungswert und unterstreichen den ruhigen, familienfreundlichen Charakter der Lage. Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, wirtschaftsstarker Umgebung und attraktiver Wohnqualität macht Friedberg zu einem langfristig wertstabilen Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant ist.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 81.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus sicherer

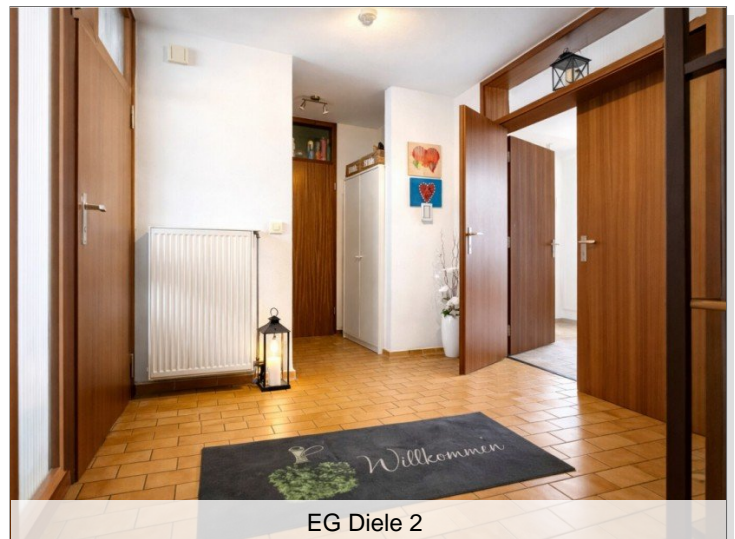
Kapitalanlage und langfristiger Zukunftsperspektive.

Dank der seit vielen Jahren bestehenden, zuverlässigen Vermietung eignet sich das Reihenmittelhaus besonders für Anleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen legen. Gleichzeitig eröffnet sich die attraktive Option, das Haus zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu nutzen - sei es für die eigenen Kinder oder als Altersvorsorge.

Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf auch bei der passenden Finanzierung direkt aus unserem Haus und begleiten Sie kompetent auf dem Weg zu Ihrer Investition.

Bei Interesse können jederzeit individuelle Besichtigungstermine mit mir vereinbart werden, um dieses besondere Haus persönlich kennenzulernen.

Objektbilder:



EG Diele 2

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



Wohnzimmer



Esszimmer



Terrasse



OG Diele-Flur



Küche



OG Büro

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



OG Kinderzimmer



OG Badezimmer



OG Schlafzimmer



Aufgang vom OG in das DG



Balkon im OG



DG Diele

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



Dachstudio



KG Vorraum



Dachstudio



Abfahrt zur TG



DG Zimmer



TG Stellplätze

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



Hausansicht Eingang



Hausansicht



Hausansicht Eingang



Straßenseite

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



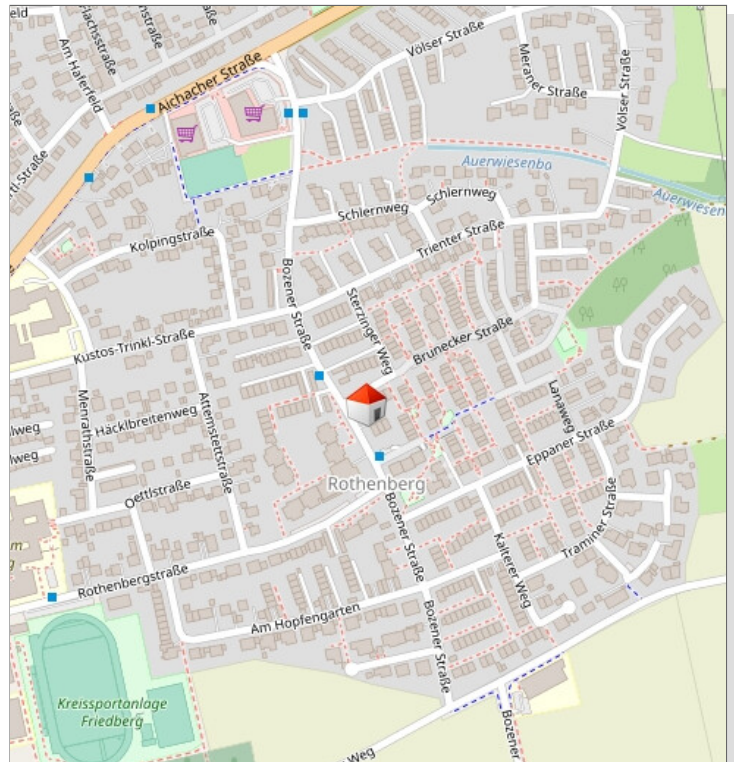
Gartenseite



Garten



EG Eingang



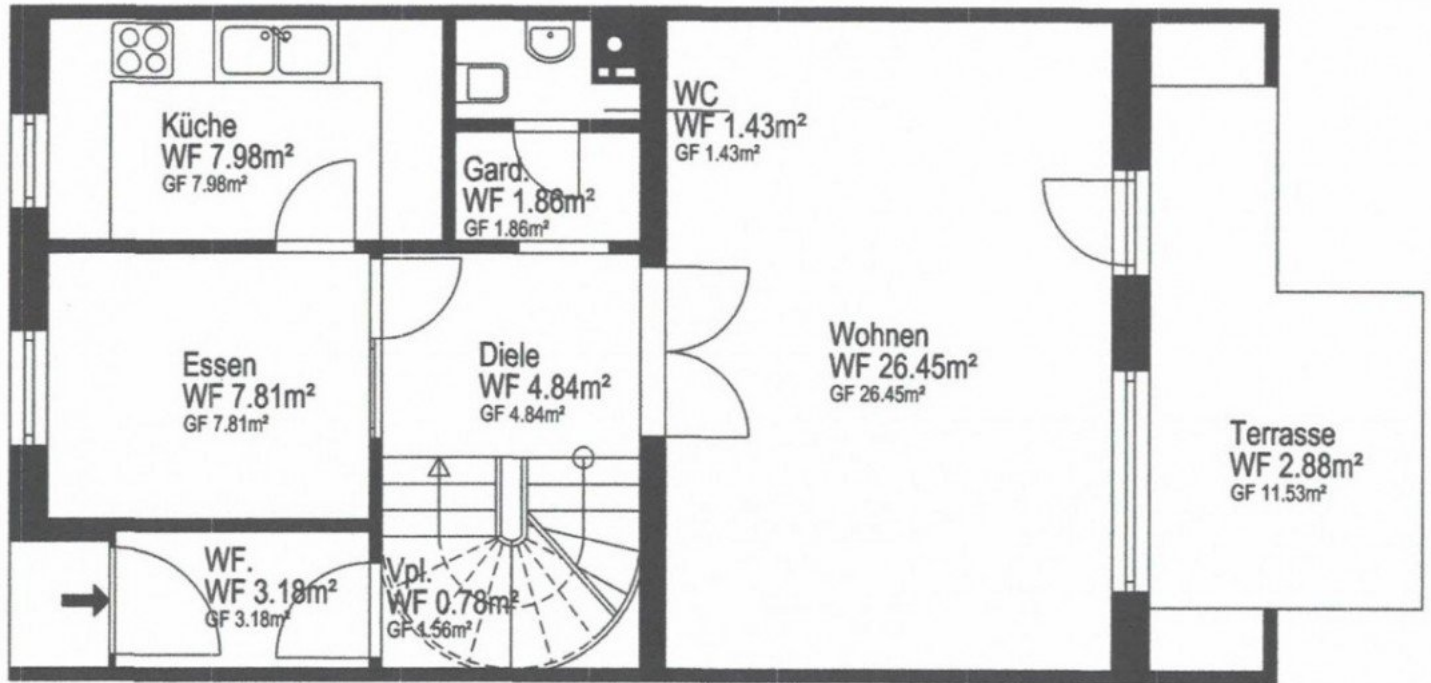
Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276

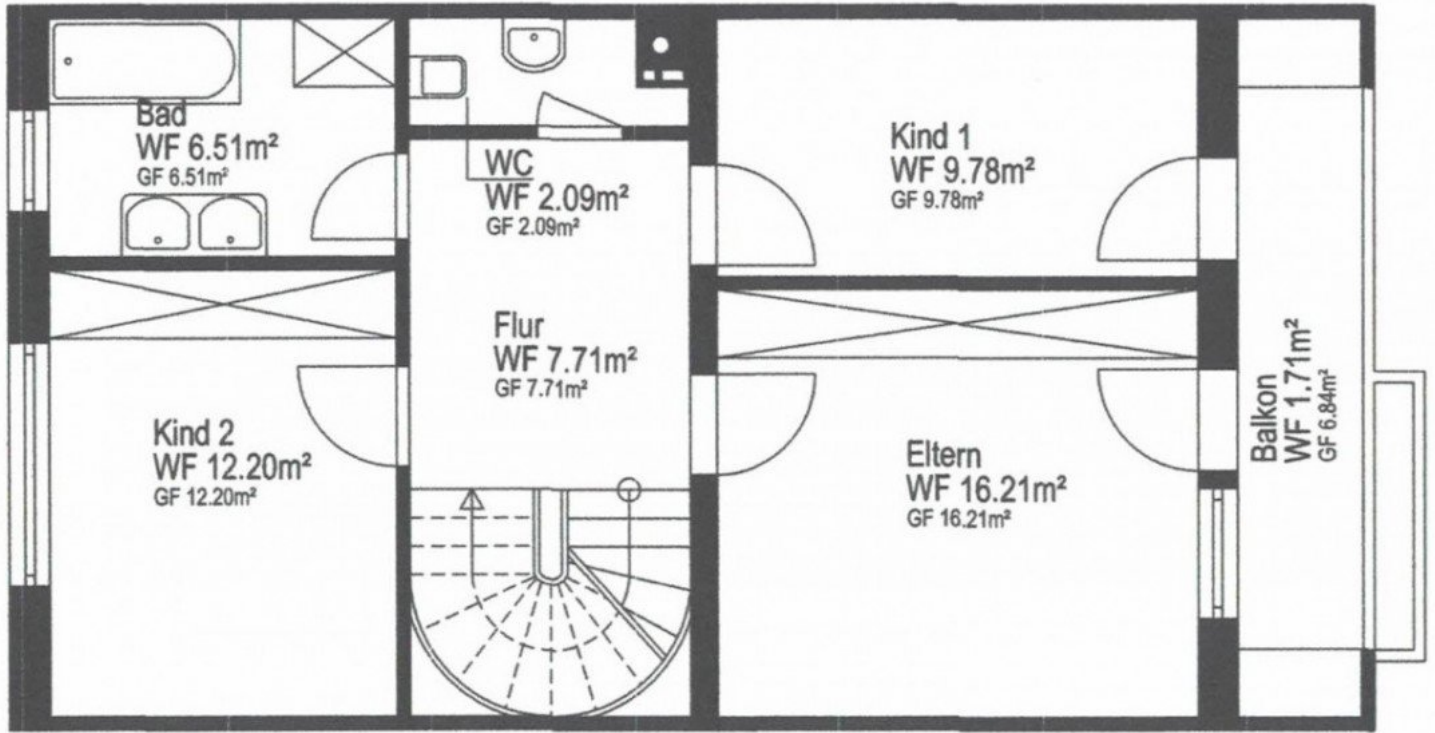


EG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276

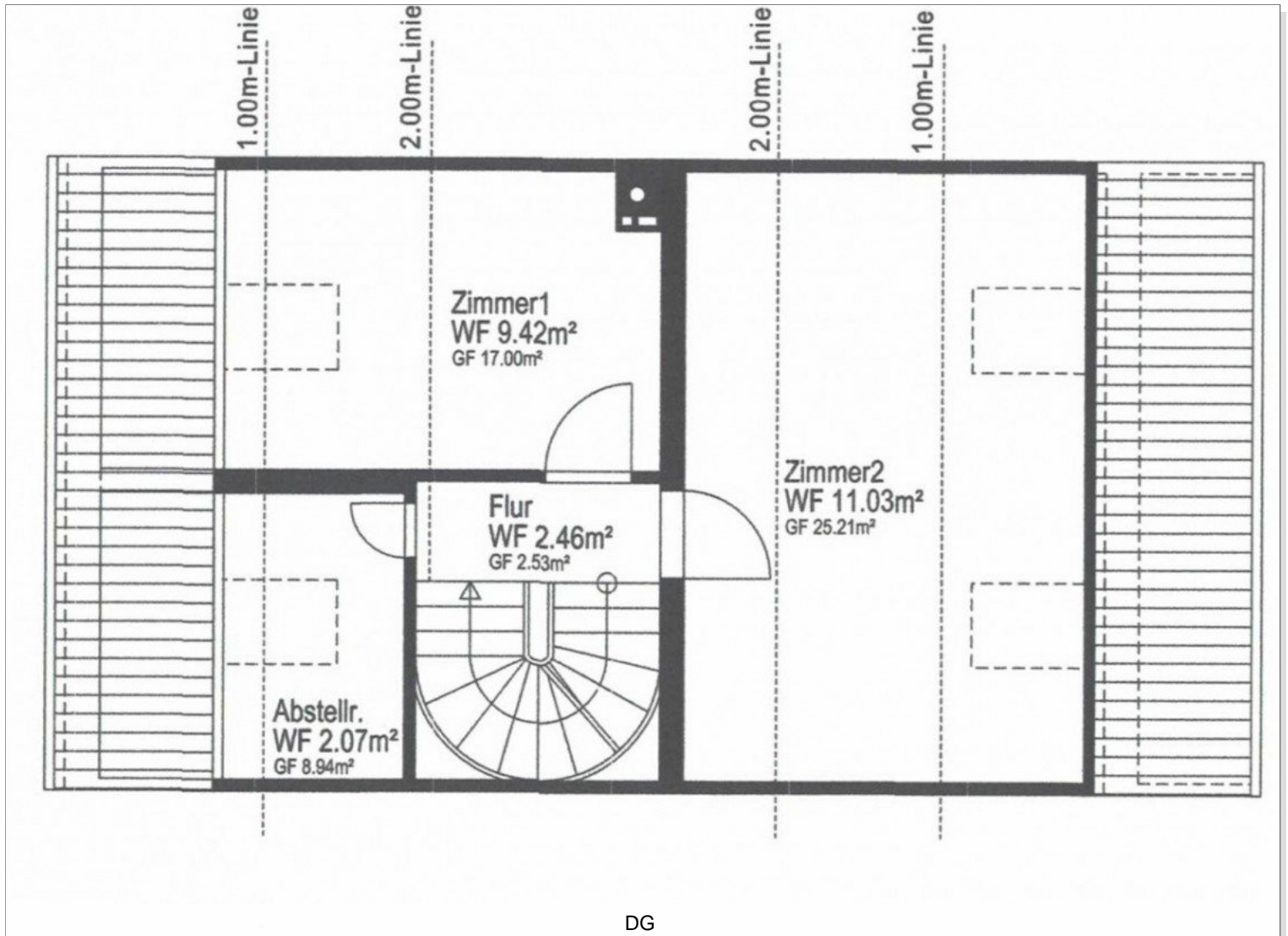


OG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Friedberg
- > 7 Zimmer

- > 138 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-276

