Augsburg – Hochzoll

RESERVIERT: Charmant und vielseitig – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26122117



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 169 m²

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

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

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Auf einen Blick

Objektnummer	26122117
Wohnfläche	ca. 60 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Auf einen Blick: Energiedaten

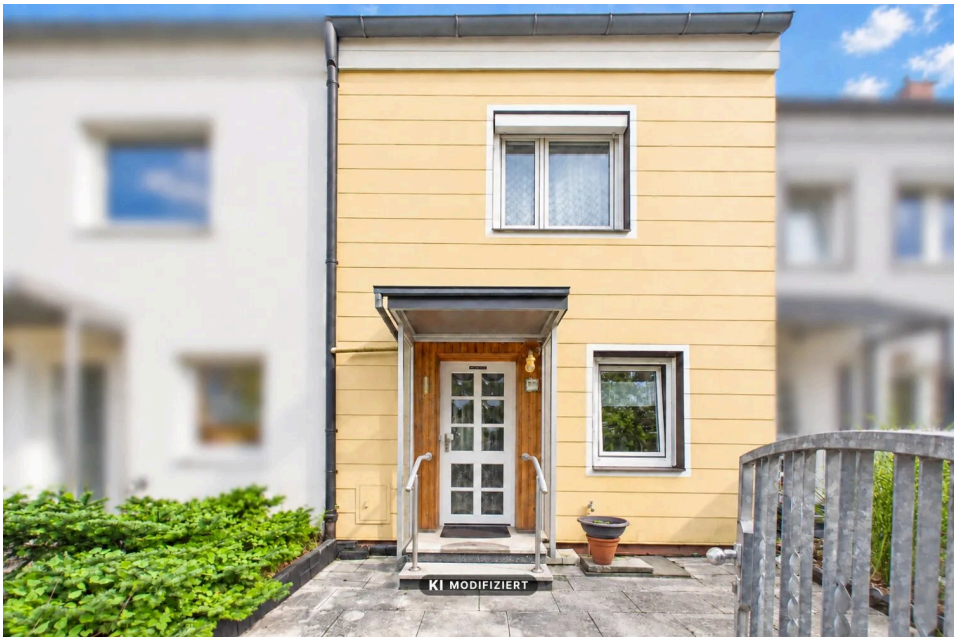
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	27.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

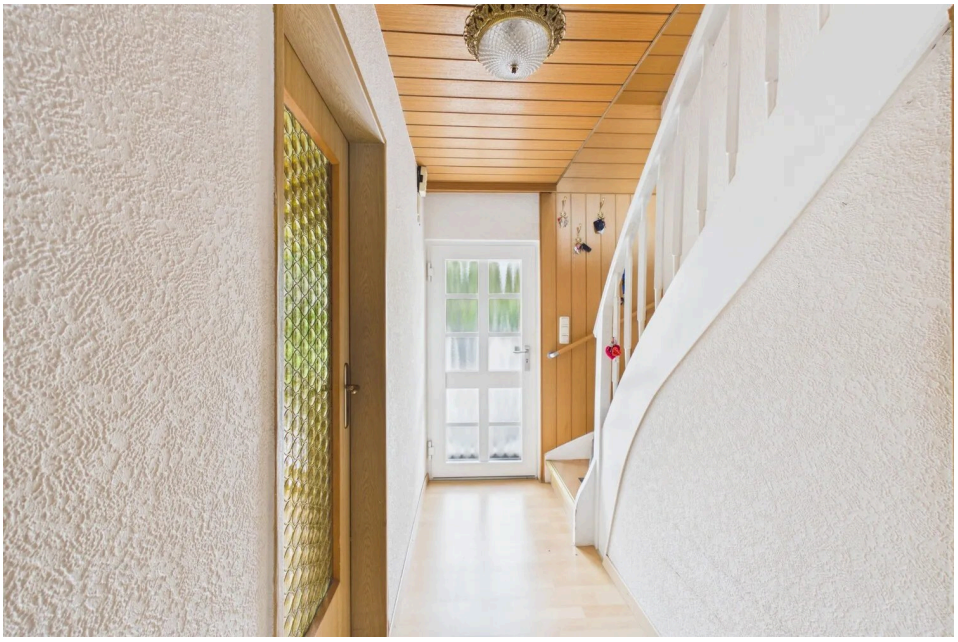
Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

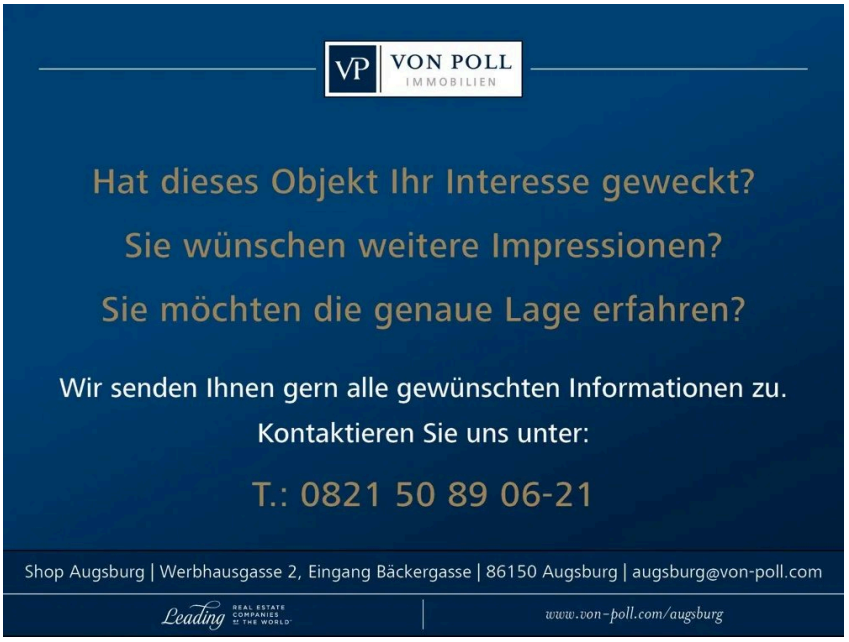
Die Immobilie





Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie



Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Ein erster Eindruck

Ein eigenes Haus mit Garten, überschaubar in der Größe und voller Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – dieses charmante Reihenmittelhaus bietet auf ca. 60 m² Wohnfläche und einem ca. 169 m² großen Grundstück eine besondere Grundlage für das eigene Zuhause.

Die gelungene Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Dabei verbindet das Haus die Behaglichkeit eines persönlichen Rückzugsortes mit den Vorzügen des eigenen Grundstücks und bietet Raum für individuelle Wohnideen.

Wer Freude daran hat, Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier beste Voraussetzungen. Mit eigenen Ideen und einem Gespür für Details lässt sich das vorhandene Potenzial Schritt für Schritt in ein Zuhause mit ganz persönlicher Handschrift verwandeln.

Zusätzlichen Stauraum bietet die Vollunterkellerung mit praktischen Nutz- und Abstellflächen. Auch das Dachgeschoss verfügt über weitere Nutzfläche und erweitert das Platzangebot sinnvoll.

Besonders schön ist der eigene Garten. Auf dem ca. 169 m² großen Grundstück lässt sich ein privater Außenbereich gestalten – von der gemütlichen Sitzecke bis zur kleinen Gartenoase. Ein praktisches Detail ist der direkte Zugang von hier zur eigenen Garage. Einkäufe, Fahrräder und Gartenutensilien lassen sich dadurch bequem und auf kurzen Wegen unterbringen.

Ein Haus mit eigenem Garten und viel Potenzial für individuelle Ideen – für Menschen, die Freude daran haben, aus vorhandenen Möglichkeiten ein Zuhause mit persönlicher Handschrift zu gestalten.

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Ausstattung und Details

- beliebte Lage am Lech
- gute Raumaufteilung
- helle Räume
- offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- vollunterkellert
- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Garage

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Hochzoll befindet sich direkt am Lech im Osten von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum Lech, dem Kuhsee und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei Spaziergängen entspannen. Als Erholungsgebiet zählt ebenso der Friedberger See, der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage aus dem Umland anzieht.

Die nur wenige Minuten entfernte Straßenbahnlinie 1 und der Hochzoller Bahnhof (ca. 1,6 km entfernt) ermöglichen Ihnen eine schnelle Verbindung sowohl in die Augsburger Innenstadt (ca. 7 Minuten) als auch nach München (ca. 35 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 nach nur wenigen Kilometern, entweder Richtung Ulm/Stuttgart oder in Richtung München.

Hochzoll bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.

Objektnummer: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

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: 26122117 - 86163 Augsburg – Hochzoll

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