

**Augsburg - Hochzoll**

# Großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit weitläufigem Garten

**Objektnummer: 26122040**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.037 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

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

Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122040	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1964	Modernisierung / Sanierung	2010
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	161.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2036	Energieeffizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie

A graphic showing a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The tablet shows a search filter page.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage des beliebten Augsburger Stadtteils Hochzoll präsentiert sich dieser großzügige Bungalow auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.037 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 250 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der großzügige Grundriss spürbar. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet offene Wohnbereiche mit privaten Rückzugsorten und schafft so ein angenehmes Wohnambiente.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Blick in den Garten ermöglichen. Von hier aus entsteht eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Das Esszimmer geht fließend in den Wohnbereich über und wird durch die angrenzende Küche harmonisch in das Raumkonzept integriert.

Mehrere Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Auch das Untergeschoss bietet aufgrund der großzügigen Raumstruktur zusätzliche Wohn- und Nutzflächen und eröffnet weitere individuelle Möglichkeiten.

Die durchdachte Aufteilung macht das Haus besonders attraktiv für Familien sowie für Wohnkonzepte mit Gäste- oder Au-pair-Bereich oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit großzügigem Garten und viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit einer ruhigen Lage und einer hervorragenden Anbindung an die Augsburger Innenstadt.

**Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Wohnlage
- uneinsehbares Grundstück mit Grundwasserbrunnen
- großzügige Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Kaminofen (2011) im Wohnzimmer mit einer Heizkassette
- Einbauküche mit Kochinsel
- Speisekammer
- zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss
- zwei Terrassen
- offener Außenkamin
- Markise
- Teich
- Solarthermie Anlage (2011)
- Photovoltaikanlage 8 KWP mit Batteriespeicher (2022)
- Bikeport
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Einliegerwohnung möglich

**Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Augsburger Stadtteil Hochzoll-Nord.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Augsburger Innenstadt. Der nahegelegene Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Mit dem Pkw besteht eine schnelle Verbindung über die Bundesstraße B300 sowie die Bundesstraße B17 mit Anschluss an die Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Umgebung und guter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für alle, die eine hohe Wohnqualität mit einer guten Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt verbinden möchten.

**Objektnummer: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26122040 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)