

Augsburg – Hochzoll

# RESERVIERT: Großzügig und hell in beliebter Lage

Objektnummer: 24122002

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122002 - 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: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122002
Wohnfläche	ca. 103,5 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	135.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.12.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



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



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

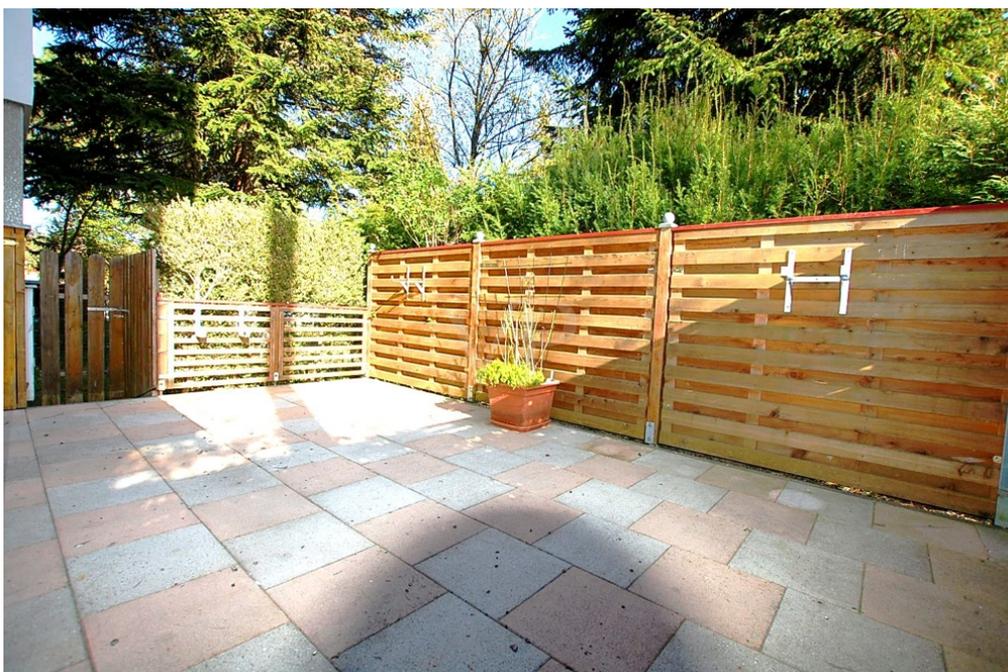
Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



**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: 24122002 - 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: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ein erster Eindruck

Diese freundliche und geräumige ca. 104 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Stadtteil Hochzoll-Nord. Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Flur, der Sie zu den einzelnen Zimmern führt. Die Wohnung besticht durch das helle, große Wohnzimmer (ca. 32m<sup>2</sup>) mit angrenzender in Richtung Süden ausgerichteter Terrasse, auf der Sie den ganzen Tag die Sonne genießen oder sich vom Alltag mit Ihrer Familie entspannen können. Zwei weitere gut geschnittene Räume können als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden. Die moderne Einbauküche ist bereits im Preis enthalten und bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und mit einer Duschwanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Sowohl die Zimmer als auch der Flur sind mit einem ansprechenden Laminat in Holzoptik ausgelegt. Eine Einzelgarage rundet dieses attraktive Angebot ab (zzgl. € 10.000,-). Die Wohnung eignet sich bestens für junge Familien, Paare und Pendler und steht ab dem 01.04.2024 zur Verfügung. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ausstattung und Details

Besonders hervorzuhebende Ausstattungsmerkmale:

- hervorragende Infrastruktur
- attraktives Wohngebiet
- inkl. neuer Einbauküche
- gute Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Laminatböden
- weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- große Terrasse nach Süden ausgerichtet
- Markise
- Kellerabteil
- Speicherabteil
- Garage (zzgl. € 10.000,-)

Mieteinnahmen:

Wohnung: € 12.600,- / Jahr

Garage: € 660,- / Jahr

Objektnummer: 24122002 - 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: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 135.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24122002 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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