

Augsburg - Hochzoll

RESERVIERT: Modernisiertes Reiheneckhaus mit Kamin, Garten und hoher Wohnqualität

Objektnummer: 26122036

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 184 m²

Objektnummer: 26122036 - 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: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Auf einen Blick

Objektnummer	26122036	Kaufpreis	599.900 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m ²	Haustyp	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1957	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	85.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Die Immobilie



Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Die Immobilie



Objektnummer: 26122036 - 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

Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Ein erster Eindruck

In beliebter und ruhiger Wohnlage von Hochzoll präsentiert sich dieses umfassend modernisierte Reiheneckhaus als ein Zuhause, das stilvolle Wohnqualität und behagliches Wohnen auf harmonische Weise vereint.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der gepflegte und hochwertige Zustand des Hauses deutlich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine separate Küche sowie ein heller Wohnbereich, der durch einen stilvollen Holzkaminofen eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die modernisierte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der sich um die Ecke des Hauses erstreckt und viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Schlafbereich mit Zugang zum Balkon, einen praktischen Abstellbereich oder eine mögliche Ankleide sowie ein hochwertiges Badezimmer mit großzügiger XXL-Dusche.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein Carport.

Auch energetisch wurde das Haus modernisiert: Eine Brennwerttherme sowie Solarthermie auf dem Dach sorgen für eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung.

Dieses charmante Reiheneckhaus verbindet eine sehr gefragte Lage in Hochzoll mit modernem Wohnkomfort und einem wunderschönen Garten – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- die Wohnräume sind vorwiegend nach Südwesten ausgerichtet
- umfangreich modernisiert 2009-2025
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Jalousien über TaHoma und SmartHome
- teilweise Fußbodenheizung
- Terrasse
- Markise
- Solar
- Balkonkraftwerk mit Akku-Speicher
- Gartenhaus
- Carport
- Gemeinschaftseigentum steht im Hof zu Verfügung

Objektnummer: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Alles zum Standort

„Wohnen zwischen Lechauen, Siebentischwald und hervorragender München-Anbindung“

Attraktive Wohnlage zwischen Natur, Naherholung und hervorragender Anbindung – der Lech mit seinen Parkanlagen ist nur etwa 200 m entfernt, die Augsburger Innenstadt sowie München sind bequem erreichbar.

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Hochzoll-Nord, einer beliebten und gewachsenen Wohnlage mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind im Stadtteil angesiedelt und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Augsburger Innenstadt. Auch der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet eine sehr gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Von hier erreichen Sie die Landeshauptstadt München mit dem Zug bereits in rund 30 Minuten, den Münchener Hauptbahnhof in etwa 40 Minuten.

Mit dem Pkw gelangen Sie außerdem zügig zur Bundesstraße B300 sowie zur Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart und profitieren somit auch von einer sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung.

Für Freizeit und Erholung laden die nahegelegenen Grünflächen sowie die weitläufigen Spazier- und Radwege entlang des Lech zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Der Lech mit seinen großzügigen Parkanlagen ist fußläufig bereits in nur etwa 200 Metern erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren in naturnaher Umgebung.

Darüber hinaus befinden sich weitere attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung. Der weitläufige Siebentischwald sowie der Eiskanal mit dem Hauptstadtbach, der in den Sommermonaten auch zum Baden genutzt wird, und die international bekannte Olympia-Kanustrecke Augsburg sind fußläufig in etwa einem Kilometer gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung.

Weitere beliebte Ausflugs- und Badeziele wie der Kuhsee, der Hochablass am Lech sowie der Friedberger Baggersee mit Wasserski-Anlage befinden sich in einer Entfernung von rund zwei Kilometern und sind ebenfalls sehr gut erreichbar.

Auch der Augsburger Zoo sowie der angrenzende Botanischer Garten Augsburg liegen nur etwa drei Kilometer entfernt und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen. In allen genannten Freizeitbereichen finden sich zudem zahlreiche gastronomische Einrichtungen, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Objektnummer: 26122036 - 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: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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