

Augsburg - Hochzoll

Reserviert: Weitläufig wohnen auf einer Ebene mit besonderem Gartenflair

Property ID: 26122040

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.037 m²

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

At a glance

Property ID	26122040	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 250 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1964		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	161.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

A first impression

In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage des beliebten Augsburger Stadtteils Hochzoll präsentiert sich dieser großzügige Bungalow auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.037 m². Mit einer Wohnfläche von rund 250 m² 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.

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Details of amenities

- 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
- Bewässerungsanlage
- Brunnen
- Solarthermie Anlage (2011)
- Photovoltaikanlage 8 KWP mit Batteriespeicher (2022)
- Bikeport
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Einliegerwohnung möglich

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

All about the location

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.

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Other information

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.

Property ID: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com