

Augsburg - Hochzoll

Zentrale Lage trifft auf attraktive Perspektiven

Property ID: 26122054



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26122054 - 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: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

At a glance

Property ID	26122054	Purchase Price	230.000 EUR
Living Space	ca. 64 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	156.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.04.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122054 - 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: 26122054 - 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: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

A first impression

Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen soliden Ausstattungsstandard sowie eine attraktive, zentrale Lage – und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der den Wohnkomfort harmonisch erweitert. Die integrierte Küche fügt sich funktional und platzsparend in das Raumkonzept ein. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und zeitgemäßen Komfort.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Straßenbahn. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und unterstreichen die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Die Einheit ist derzeit zuverlässig vermietet und bietet somit eine solide Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis. Gleichzeitig eröffnet die attraktive Lage und durchdachte Wohnqualität auch perspektivisch interessante Möglichkeiten für Eigennutzer.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Property ID: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Details of amenities

- zentrale Lage
- 2. Obergeschoss
- durchdachte und funktionale Raumaufteilung
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Balkon
- ideale Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,- €)

Property ID: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

All about the location

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.

Property ID: 26122054 - 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: 26122054 - 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