

Augsburg

Großzügiges Grundstück, vielfältige Möglichkeiten

Property ID: 26122070



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 483 m²

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

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

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

At a glance

Property ID	26122070	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 100 m²	House	Corner terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1959		

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	329.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

The property



Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

The property



Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

The property



Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

The property



Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

The property



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: 26122070 - 86163 Augsburg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

A first impression

In einer beliebten und ruhigen Wohnlage präsentiert sich dieses Reiheneckhaus mit großzügigem Grundstück als attraktive Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungs- und Entwicklungspotenzial suchen.

Die Immobilie mit gut durchdachter Raumaufteilung und ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das interessante Entwicklungsperspektiven eröffnet. So bietet sich die Möglichkeit, das vorhandene Potenzial durch eine Erweiterung der Wohnfläche oder den Anbau eines weiteren Reiheneckhauses zu realisieren. Die konkrete Bebaubarkeit und die baurechtlichen Voraussetzungen sind mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Hieraus ergeben sich vielfältige Möglichkeiten – von der Schaffung zusätzlichen Wohnraums über moderne Mehrgenerationenkonzepte bis hin zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial und langfristiger Perspektive suchen.

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

Details of amenities

- beliebte und ruhige Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- ausgebautes Dachgeschoss
- renovierungsbedürftig
- großes Grundstück (Anbau eines Reiheneckhauses möglich)

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlagen von Hochzoll und vereint auf ideale Weise ein ruhiges Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft, die für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sorgt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus bieten nahegelegene Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnkonzepte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet attraktive Verbindungen für Pendler und Reisende.

Mit dem Pkw gelangen Sie in kurzer Zeit zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Die B300 sowie die B17 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie an die Metropolregion München.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die nahegelegenen Lechauen, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Grünflächen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Kombination aus naturnaher Umgebung und urbanem Komfort.

Die Verbindung aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage zu einer besonders attraktiven Wohnadresse in Hochzoll. Hier vereinen sich Lebensqualität, Komfort und Naturnähe auf ideale Weise.

Property ID: 26122070 - 86163 Augsburg

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