

Augsburg - Hochzoll

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung – Viel Potenzial für Ihre individuellen Wohnideen

Property ID: 26122093



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216,65 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 438 m²

Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

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

Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

At a glance

Property ID	26122093
Living Space	ca. 216,65 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	749.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	03.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	232.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



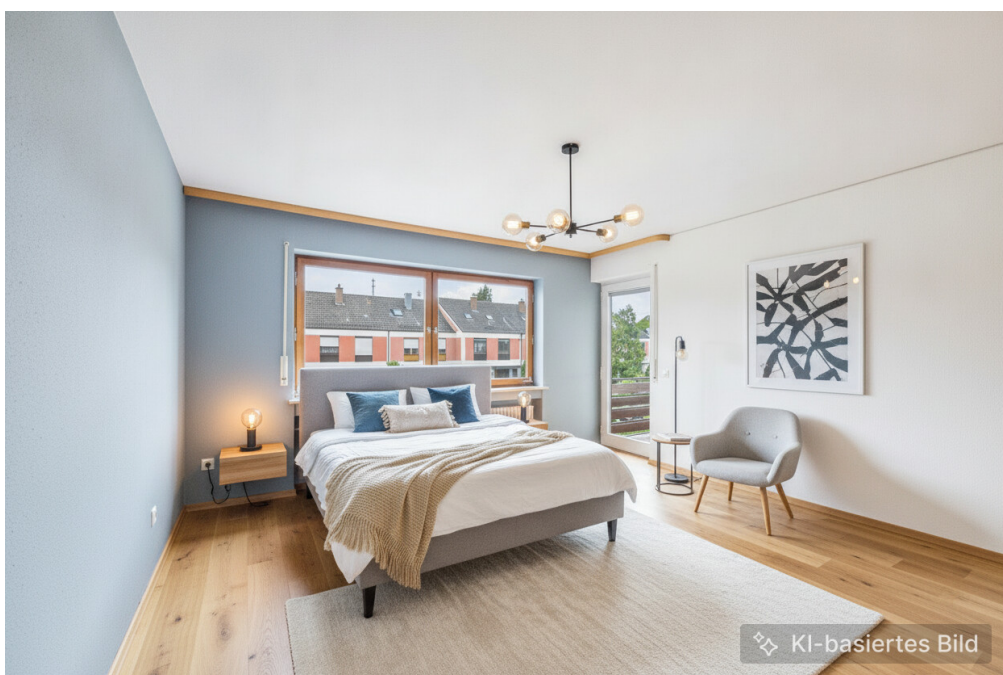
Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

The property



Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

A first impression

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht wird.

In begehrter und ruhiger Lage von Augsburg-Hochzoll Süd erwartet Sie auf einem 438 m² großen Grundstück ein Haus mit über 200 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen. Großzügige Fensterfronten, lichtdurchflutete Räume und offen gestaltete Grundrisse schaffen eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein Wohnambiente, das von Weite und Licht geprägt ist. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für den gemeinsamen Alltag sowie gesellige Stunden mit Ihren Liebsten. Die obere Wohnebene überzeugt mit gut geschnittenen, flexibel nutzbaren Zimmern – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder private Rückzugsorte.

Ein besonderes Highlight ist die separate Wohneinheit im Dachgeschoss mit eigener Küche und eigenem Badezimmer. Sie eignet sich ideal als Einliegerwohnung, für erwachsene Kinder, Gäste oder das Mehrgenerationenwohnen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten mit großzügiger Sonnenterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zusätzlichen Raum bietet das Kellergeschoss mit einem vielseitig nutzbaren Hobby-beziehungsweise Partyraum sowie einem privaten Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotliege - ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Mit einer zeitgemäßen Modernisierung bietet diese Immobilie die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die solide Bausubstanz, das großzügige Raumangebot und die durchdachte Aufteilung schaffen dafür eine ideale Grundlage. Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet Möglichkeiten, die weit über den Standard hinausgehen.

Property ID: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Details of amenities

- ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- zwei Einbauküchen
- Einliegerwohnung
- Garten
- Terrasse
- Zwei Balkone
- Sauna
- Carport und Garage

Property ID: 26122093 - 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: 26122093 - 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