

Augsburg - Hochzoll

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung – Viel Potenzial für Ihre individuellen Wohnideen

Número de propiedad: 26122093



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 216,65 m² • HABITACIONES: 9 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 438 m²**

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

De un vistazo

Número de propiedad	26122093
Superficie habitable	ca. 216,65 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.08.2036
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	232.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



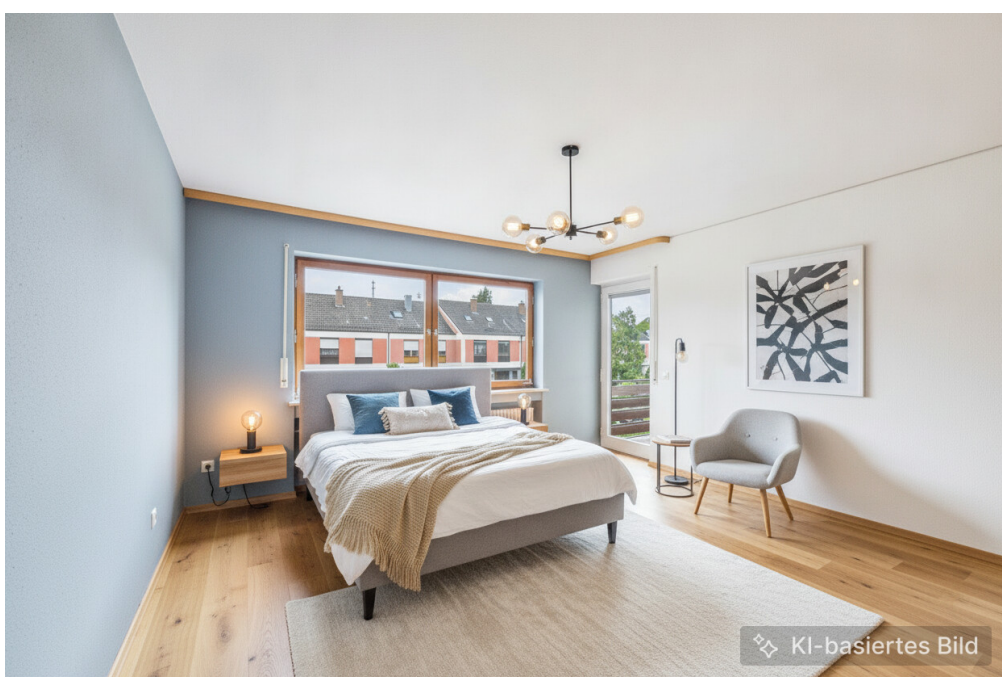
Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propiedad



Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com