

Augsburg – Hochzoll

# Moderne Wohnung mit Haus-Charakter und Privatgarten

CODE DU BIEN: 24122037



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122037
Surface habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	87.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Gelegenheit vorstellen zu dürfen: Eine luxuriöse Wohnung, die das Gefühl eines Hauses vermittelt. Mit einer erstklassigen Lage und einer modernen Ausstattung bietet dieses Objekt ein herausragendes Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit nur einem weiteren Eigentümer, die den Komfort und die Privatsphäre eines Eigenheims bietet, jedoch als Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) geteilt ist. Mit großzügigen Räumlichkeiten und einer durchdachten Aufteilung strahlt sie eine einladende Atmosphäre aus. Ein Highlight dieser Immobilie ist der hübsche Privatgarten, der exklusiv für Sie als zukünftiger Eigentümer mit Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht. Hier können Sie inmitten von grünen Oasen entspannen und die Natur genießen, während Sie die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage genießen. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige moderne Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Von der stilvollen Einbauküche über die eleganten Badezimmer bis hin zu den geschmackvollen Bodenbelägen wurde jedes Detail sorgfältig ausgewählt, um ein komfortables und zeitgemäßes Ambiente zu schaffen. Die Lage dieses Objekts ist einfach unschlagbar. In einer begehrten Wohngegend ruhig und dennoch zentral gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Ihnen alle Annehmlichkeiten der nahen Wege zur Verfügung stehen. Diese exklusive Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: den Komfort eines Eigenheims mit dem Luxus einer modernen Stadtwohnung. Der private Garten rundet das Angebot perfekt ab und bietet Ihnen eine einzigartige Rückzugsmöglichkeit inmitten der Stadt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnerlebnis und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Détails des commodités

- beliebte Wohnlage
- Haus-im-Haus-Stil
- optimale Raumaufteilung
- offener Wohn- und Essbereich
- große Fensterfront im Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten
- Gäste WC
- 2 Bäder
- Dachstudio
- Terrasse
- Hobbyraum
- Stauraum und Waschküche im Kellergeschoss
- Garten (mit Sondernutzungsrecht)
- Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)