

Augsburg - Hochzoll

# Großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit weitläufigem Garten

CODE DU BIEN: 26122040



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

**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.037 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

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

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122040	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2010
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1964	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	161.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## La propriété

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen has a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The desktop monitor shows a real estate website with a map and search filters.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26122040 - 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)

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Une première impression

In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage des beliebten Augsburger Stadtteils Hochzoll präsentiert sich dieser großzügige Bungalow auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.037 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 250 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der großzügige Grundriss spürbar. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet offene Wohnbereiche mit privaten Rückzugsorten und schafft so ein angenehmes Wohnambiente.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Blick in den Garten ermöglichen. Von hier aus entsteht eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Das Esszimmer geht fließend in den Wohnbereich über und wird durch die angrenzende Küche harmonisch in das Raumkonzept integriert.

Mehrere Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Auch das Untergeschoss bietet aufgrund der großzügigen Raumstruktur zusätzliche Wohn- und Nutzflächen und eröffnet weitere individuelle Möglichkeiten.

Die durchdachte Aufteilung macht das Haus besonders attraktiv für Familien sowie für Wohnkonzepte mit Gäste- oder Au-pair-Bereich oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit großzügigem Garten und viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit einer ruhigen Lage und einer hervorragenden Anbindung an die Augsburger Innenstadt.

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Détails des commodités

- beliebte und ruhige Wohnlage
- uneinsehbares Grundstück mit Grundwasserbrunnen
- großzügige Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Zimmer
- offener Wohn- Essbereich
- Kaminofen (2011) im Wohnzimmer mit einer Heizkassette
- Einbauküche mit Kochinsel
- Speisekammer
- zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss
- zwei Terrassen
- offener Außenkamin
- Markise
- Teich
- Solarthermie Anlage (2011)
- Photovoltaikanlage 8 KWP mit Batteriespeicher (2022)
- Bikeport
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Einliegerwohnung möglich

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Augsburger Stadtteil Hochzoll-Nord.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Augsburger Innenstadt. Der nahegelegene Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Mit dem Pkw besteht eine schnelle Verbindung über die Bundesstraße B300 sowie die Bundesstraße B17 mit Anschluss an die Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Umgebung und guter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für alle, die eine hohe Wohnqualität mit einer guten Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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.

**CODE DU BIEN: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Contact

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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