

Augsburg - Hochzoll

Zentrale Lage trifft auf attraktive Perspektiven

CODE DU BIEN: 26122054



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26122054 - 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: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122054
Surface habitable	ca. 64 m ²
Étage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	230.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	156.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété



CODE DU BIEN: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété



CODE DU BIEN: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 26122054 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Une première impression

Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen soliden Ausstattungsstandard sowie eine attraktive, zentrale Lage – und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der den Wohnkomfort harmonisch erweitert. Die integrierte Küche fügt sich funktional und platzsparend in das Raumkonzept ein. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und zeitgemäßen Komfort.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Straßenbahn. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und unterstreichen die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Die Einheit ist derzeit zuverlässig vermietet und bietet somit eine solide Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis. Gleichzeitig eröffnet die attraktive Lage und durchdachte Wohnqualität auch perspektivisch interessante Möglichkeiten für Eigennutzer.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

CODE DU BIEN: 26122054 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Détails des commodités

- zentrale Lage
- 2. Obergeschoss
- durchdachte und funktionale Raumaufteilung
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Balkon
- ideale Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,- €)

CODE DU BIEN: 26122054 - 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 6 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: 26122054 - 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 vorbehaltlich 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: 26122054 - 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

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

www.von-poll.com