

Augsburg

Großzügiges Grundstück, vielfältige Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 26122070



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 483 m²

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

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

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122070	Prix d'achat	650.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m²	Type de bien	Maison en bande d'angle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1959		

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	329.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

La propriété



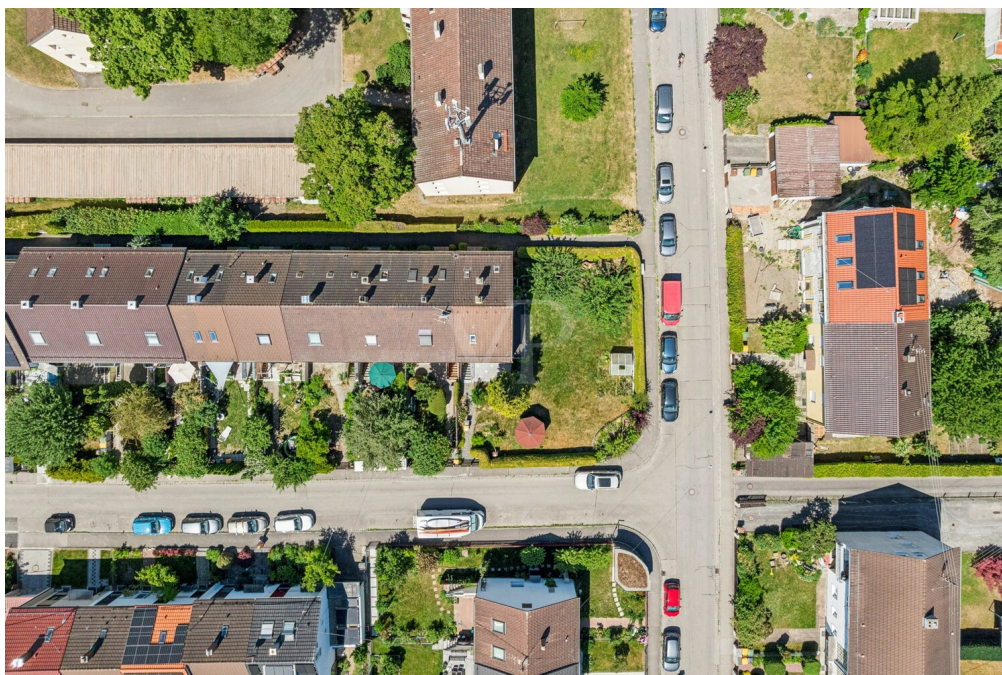
CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

La propriété



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: 26122070 - 86163 Augsburg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

Une première impression

In einer beliebten und ruhigen Wohnlage präsentiert sich dieses Reiheneckhaus mit großzügigem Grundstück als attraktive Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungs- und Entwicklungspotenzial suchen.

Die Immobilie mit gut durchdachter Raumaufteilung und ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das interessante Entwicklungsperspektiven eröffnet. So bietet sich die Möglichkeit, das vorhandene Potenzial durch eine Erweiterung der Wohnfläche oder den Anbau eines weiteren Reiheneckhauses zu realisieren. Die konkrete Bebaubarkeit und die baurechtlichen Voraussetzungen sind mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Hieraus ergeben sich vielfältige Möglichkeiten – von der Schaffung zusätzlichen Wohnraums über moderne Mehrgenerationenkonzepte bis hin zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial und langfristiger Perspektive suchen.

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

Détails des commodités

- beliebte und ruhige Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- ausgebautes Dachgeschoss
- renovierungsbedürftig
- großes Grundstück (Anbau eines Reiheneckhauses möglich)

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlagen von Hochzoll und vereint auf ideale Weise ein ruhiges Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft, die für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sorgt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus bieten nahegelegene Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnkonzepte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet attraktive Verbindungen für Pendler und Reisende.

Mit dem Pkw gelangen Sie in kurzer Zeit zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Die B300 sowie die B17 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie an die Metropolregion München.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die nahegelegenen Lechauen, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Grünflächen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Kombination aus naturnaher Umgebung und urbanem Komfort.

Die Verbindung aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage zu einer besonders attraktiven Wohnadresse in Hochzoll. Hier vereinen sich Lebensqualität, Komfort und Naturnähe auf ideale Weise.

CODE DU BIEN: 26122070 - 86163 Augsburg

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