

Augsburg

# Energieeffiziente Gartenwohnung - Fertigstellung in Kürze

????????? ??????????: 22122044\_1

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 651.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22122044_1	????? ???????	651.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	????????
?????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	1	??????	
????????????		?????????	?????????
????????????	1		
????? ??????????????	2023		

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

????????????? ???? ????????

??????????  
??????????

??????????  
?????????

---

???? ???????????

---

????? ???????????  
????? / ??????

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

?? ?????????

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

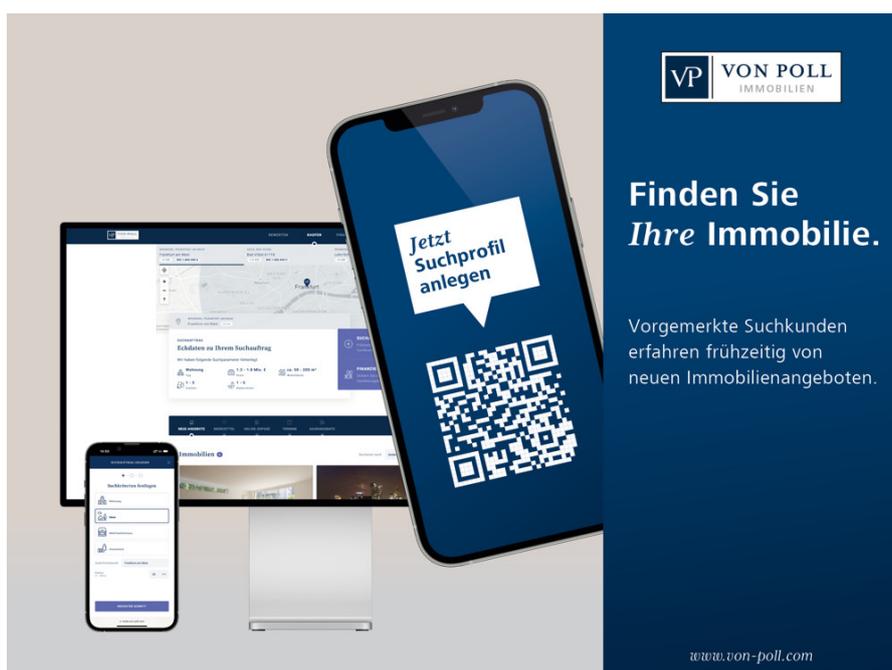
## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

### von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

?? ?????????



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 Bäcker-gasse | 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)

??????? ???????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

??? ?????? ???????????

Das Gefühl von Zuhause beginnt bereits beim betreten Ihres neuen Wohndomizils. Diese großzügige Gartenwohnung ist eine absolute Rarität in zentraler Lage von Hochzoll. Kernstück der Wohnung ist der herrliche, sonnendurchflutete offene Wohn- Essbereich, an den sich die Küche anschließt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit eigenem Gartenanteil. Das Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer rundet dieses Angebot ab. Eine Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftungsanlage sorgen für angenehm temperierte Räume in dem nach KfW-Energieeffizienz-Standard 55 errichteten Gebäude. Stilsichere und qualitätsbewusste Ausstattung gehen einher mit zeitlosem Design und einer hohen Werthaltigkeit. Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft. Änderungen an der Farbgestaltung und den Bauteilen können sich von Amtswegen noch ergeben. Es zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

??????? ???????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

???????????????? ???? ??????????

- Neubauprojekt mit nur 5 Wohneinheiten
- Hochwertige Ausstattung
- Zentrale Lage in Hochzoll
- Höchste Wohn- und Lebensqualität
- Durchdachter Grundriss
- Bis Ende Oktober noch individuelle Grundrissgestaltung möglich
- Elektrische Außen-Jalousien
- Echtholzparkett inkl. Fußbodenheizung
- Hochwertiges Bad - schwellenfreie Dusche mit Glastür
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Unabhängige Splitt- Luft- Wärmepumpe
- Kellerräume ebenfalls mit Fußbodenheizung
- Sonniger Garten mit Terrasse
- Fertigstellung Anfang 2024
- Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind beispielhaft

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)