

Augsburg - Hochzoll

# Großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit weitläufigem Garten

Αριθμός ακινήτου: 26122040



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.100.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 250 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.037 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Με μια ματιά

|                        |                        |                    |   |
|------------------------|------------------------|--------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 26122040               | Τιμή αγοράς        | 1.100.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 250 m <sup>2</sup> | σπίτι              | Ανεξάρτητη μονοκατοικία   |
| Σχήμα στέγης           | Ημικεκλιμένη στέγη     | Προμήθεια          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια                | 8                      | Έτος ανακαίνισης   | 2010  |
| Κατάσταση του ακινήτου | 6                      | Μέθοδος κατασκευής | Στερεό  |
| τουαλέτα               | 2                      | Έπιπλα             | Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα                      |
| Έτος κατασκευής        | 1964                   |                    |   |
| Χώρος στάθμευσης       | 2 x Γκαράζ             |                    |   |

Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                   |  |                             |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | VERBRAUCH                   |
| Πηγή ενέργειας                      | Λάδι              | Τελική κατανάλωση ενέργειας                            | 161.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 26.03.2036        | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | F                           |
| Πηγή ενέργειας                      | Λάδι              | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1965                        |

Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Το ακίνητο

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen has a blue background with a white speech bubble containing 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)

Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Το ακίνητο



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26122040 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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