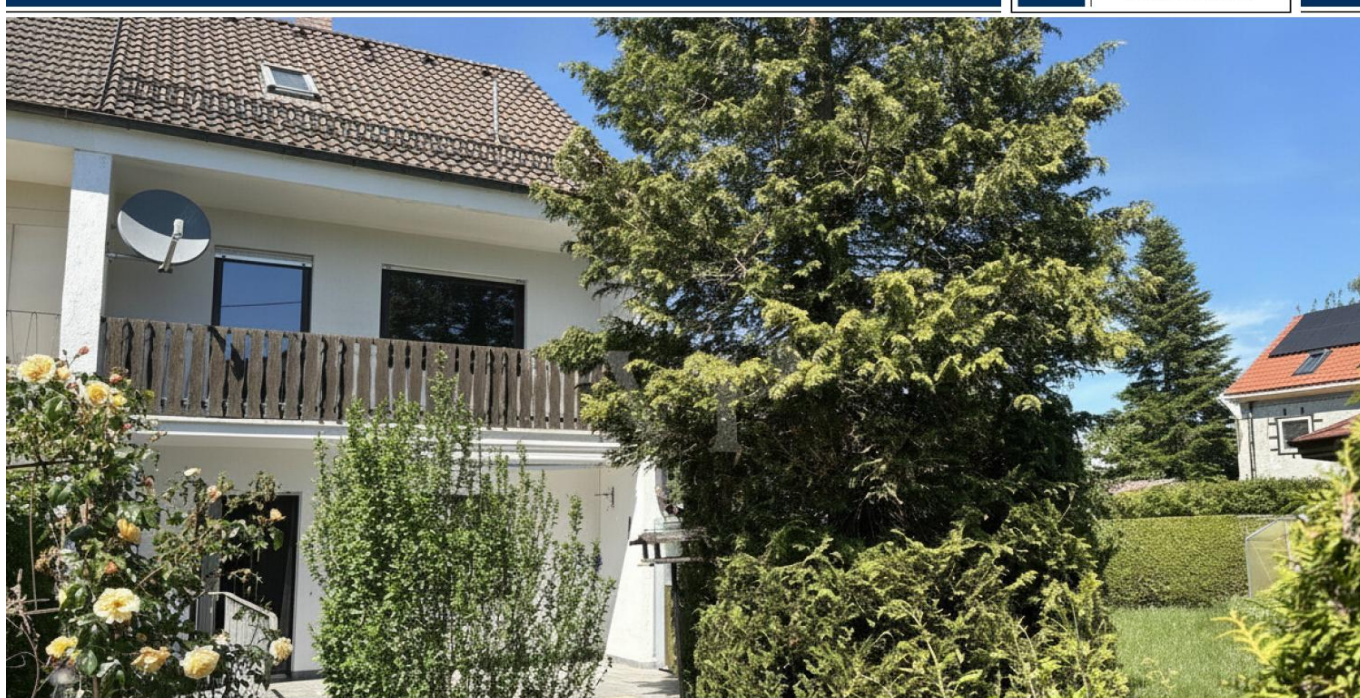


Augsburg

# Großzügiges Grundstück, vielfältige Möglichkeiten

VP azonosító: 26122070



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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 483 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## Áttekintés

VP azonosító	26122070	Vételár	650.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 100 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1959		

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>26.04.2036</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>

<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Teljes energiaigény</b>	<b>329.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>H</b>
<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1959</b>

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## **Az also benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## **Minden a helyszínról**

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.

**VP azonosító: 26122070 - 86163 Augsburg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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