

Augsburg - Hochzoll

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung – Viel Potenzial für Ihre individuellen Wohnideen

VP azonosító: 26122093



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216,65 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 438 m²

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

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

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Áttekintés

VP azonosító	26122093
Hasznos lakótér	ca. 216,65 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.08.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	232.20 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



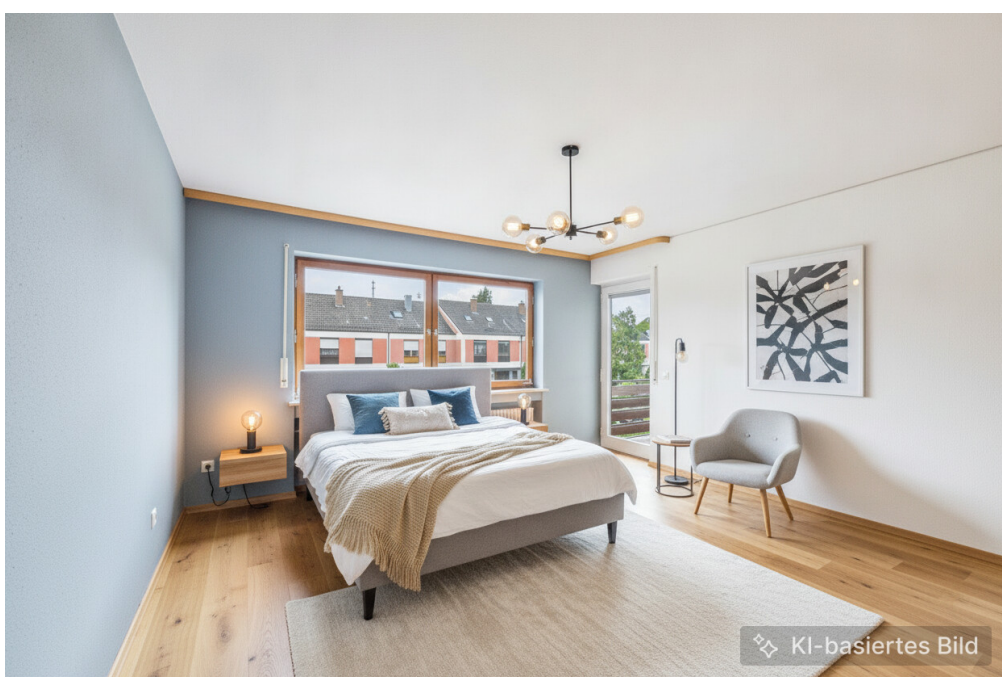
VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az ingatlan



VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Az also benyomás

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht wird.

In begehrter und ruhiger Lage von Augsburg-Hochzoll Süd erwartet Sie auf einem 438 m² großen Grundstück ein Haus mit über 200 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen. Großzügige Fensterfronten, lichtdurchflutete Räume und offen gestaltete Grundrisse schaffen eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein Wohnambiente, das von Weite und Licht geprägt ist. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für den gemeinsamen Alltag sowie gesellige Stunden mit Ihren Liebsten. Die obere Wohnebene überzeugt mit gut geschnittenen, flexibel nutzbaren Zimmern – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder private Rückzugsorte.

Ein besonderes Highlight ist die separate Wohneinheit im Dachgeschoss mit eigener Küche und eigenem Badezimmer. Sie eignet sich ideal als Einliegerwohnung, für erwachsene Kinder, Gäste oder das Mehrgenerationenwohnen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten mit großzügiger Sonnenterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zusätzlichen Raum bietet das Kellergeschoss mit einem vielseitig nutzbaren Hobby-beziehungsweise Partyraum sowie einem privaten Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotliege - ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Mit einer zeitgemäßen Modernisierung bietet diese Immobilie die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die solide Bausubstanz, das großzügige Raumangebot und die durchdachte Aufteilung schaffen dafür eine ideale Grundlage. Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet Möglichkeiten, die weit über den Standard hinausgehen.

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Részletes felszereltség

- ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- zwei Einbauküchen
- Einliegerwohnung
- Garten
- Terrasse
- Zwei Balkone
- Sauna
- Carport und Garage

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com