

Augsburg – Hochzoll

RESERVIERT: Maisonette-Wohnung - 300 Meter vom Kuhsee entfernt

VP azonosító: 24122112



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m² • SZOBÁK: 4



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	24122112
Hasznos lakótér	ca. 105 m ²
Szobák	4
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1983
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	399.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.02.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	106.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

















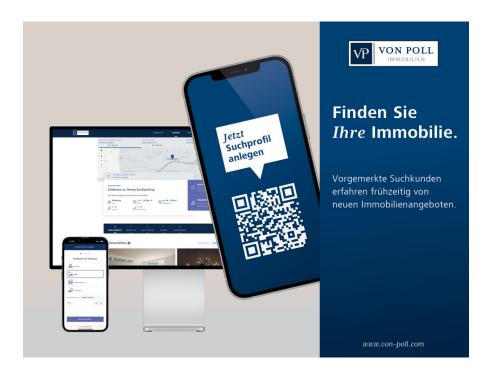




















Az elso benyomás

Diese attraktive 4-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus in Hochzoll-Süd, nur wenige Gehminuten vom idyllischen Kuhsee entfernt.

Die Kombination aus moderner Ausstattung und der ruhigen, dennoch zentralen Lage macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² bietet sie ein ideales Zuhause für Familien oder Paare.

Die hellen Räume und der gut durchdachte Grundriss schaffen eine harmonische und einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Dank vieler Fenster genießt die Wohnung ein lichtdurchflutetes, freundliches Raumklima. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung – von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das durch seine großzügige Gestaltung überzeugt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Lage und ist sofort bezugsfertig.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen!



Részletes felszereltség

- beliebte Lage
- ideal für München-Pendler durch die Nähe zum Hochzoll Bahnhof
- wenige Meter zum Kuhsee
- gepflegte Anlage
- nur 2 Einheiten im Haus
- wohnen über zwei Ebenen, 1.OG und 2.OG
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- extra Waschraum im Keller
- Fahrradkeller
- großer Kellerraum
- Garage mit elektrischem Tor



Minden a helyszínrol

Der beliebte Stadtteil Hochzoll befindet sich direkt am Lech im Süden 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 6 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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

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.



Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com