

Augsburg - Hochzoll

RESERVIERT: Modernisiertes Reiheneckhaus mit Kamin, Garten und hoher Wohnqualität

Codice oggetto: 26122036

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 184 m²

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122036	Prezzo d'acquisto	599.900 EUR
Superficie netta	ca. 101 m ²	Casa	Villa a schiera d'angolo
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1957		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	85.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.01.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



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

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà

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 VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Una prima impressione

In beliebter und ruhiger Wohnlage von Hochzoll präsentiert sich dieses umfassend modernisierte Reiheneckhaus als ein Zuhause, das stilvolle Wohnqualität und behagliches Wohnen auf harmonische Weise vereint.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der gepflegte und hochwertige Zustand des Hauses deutlich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine separate Küche sowie ein heller Wohnbereich, der durch einen stilvollen Holzkaminofen eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die modernisierte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der sich um die Ecke des Hauses erstreckt und viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Schlafbereich mit Zugang zum Balkon, einen praktischen Abstellbereich oder eine mögliche Ankleide sowie ein hochwertiges Badezimmer mit großzügiger XXL-Dusche.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein Carport.

Auch energetisch wurde das Haus modernisiert: Eine Brennwerttherme sowie Solarthermie auf dem Dach sorgen für eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung.

Dieses charmante Reiheneckhaus verbindet eine sehr gefragte Lage in Hochzoll mit modernem Wohnkomfort und einem wunderschönen Garten – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Dettagli dei servizi

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- die Wohnräume sind vorwiegend nach Südwesten ausgerichtet
- umfangreich modernisiert 2009-2025
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Jalousien über TaHoma und SmartHome
- teilweise Fußbodenheizung
- Terrasse
- Markise
- Solar
- Balkonkraftwerk mit Akku-Speicher
- Gartenhaus
- Carport
- Gemeinschaftseigentum steht im Hof zu Verfügung

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Tutto sulla posizione

„Wohnen zwischen Lechauen, Siebentischwald und hervorragender München-Anbindung“

Attraktive Wohnlage zwischen Natur, Naherholung und hervorragender Anbindung – der Lech mit seinen Parkanlagen ist nur etwa 200 m entfernt, die Augsburger Innenstadt sowie München sind bequem erreichbar.

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Hochzoll-Nord, einer beliebten und gewachsenen Wohnlage mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind im Stadtteil angesiedelt und unterstreichen die Attraktivität dieser Wohnlage für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Augsburger Innenstadt. Auch der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet eine sehr gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Von hier erreichen Sie die Landeshauptstadt München mit dem Zug bereits in rund 30 Minuten, den Münchener Hauptbahnhof in etwa 40 Minuten.

Mit dem Pkw gelangen Sie außerdem zügig zur Bundesstraße B300 sowie zur Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart und profitieren somit auch von einer sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung.

Für Freizeit und Erholung laden die nahegelegenen Grünflächen sowie die weitläufigen Spazier- und Radwege entlang des Lech zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Der Lech mit seinen großzügigen Parkanlagen ist fußläufig bereits in nur etwa 200 Metern erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren in naturnaher Umgebung.

Darüber hinaus befinden sich weitere attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung. Der weitläufige Siebentischwald sowie der Eiskanal mit dem Hauptstadtbach, der in den Sommermonaten auch zum Baden genutzt wird, und die international bekannte Olympia-Kanustrecke Augsburg sind fußläufig in etwa einem Kilometer gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung.

Weitere beliebte Ausflugs- und Badeziele wie der Kuhsee, der Hochablass am Lech sowie der Friedberger Baggersee mit Wasserski-Anlage befinden sich in einer Entfernung von rund zwei Kilometern und sind ebenfalls sehr gut erreichbar.

Auch der Augsburger Zoo sowie der angrenzende Botanischer Garten Augsburg liegen nur etwa drei Kilometer entfernt und bieten zusätzliche attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen. In allen genannten Freizeitbereichen finden sich zudem zahlreiche gastronomische Einrichtungen, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26122036 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com