

Augsburg - Hochzoll

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung – Viel Potenzial für Ihre individuellen Wohnideen

Codice oggetto: 26122093



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216,65 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 438 m²

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

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

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122093
Superficie netta	ca. 216,65 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	03.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	232.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



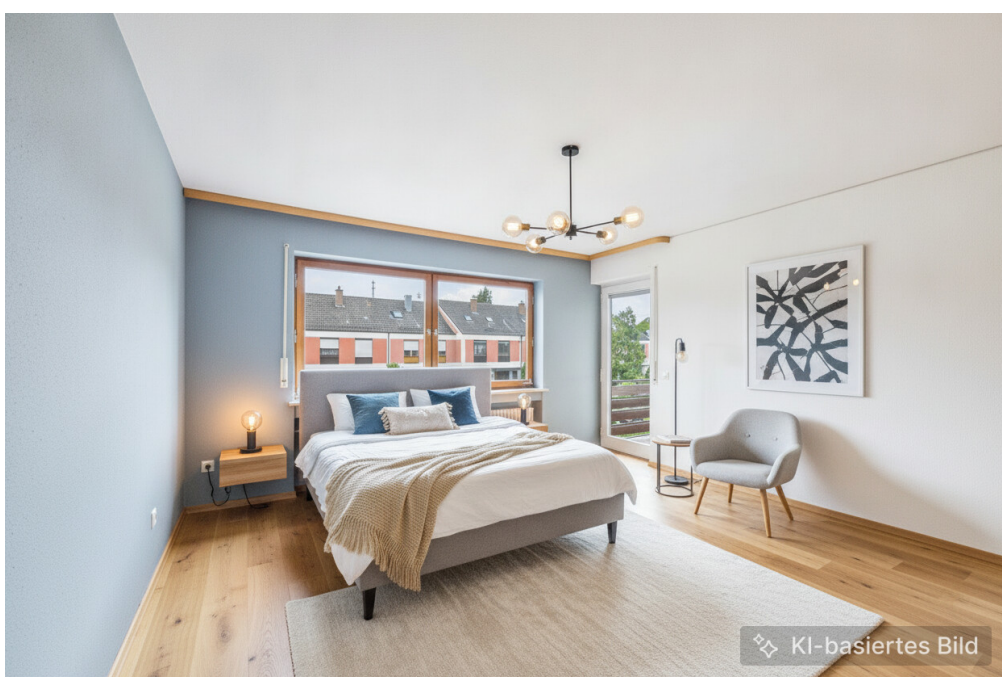
Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La proprietà



Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26122093 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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