

**Augsburg - Hochzoll**

# Für Kapitalanleger: Schickes Appartement im beliebten Hochzoll

**Número da propriedade: 26122018**



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

**PREÇO DE COMPRA: 139.000 EUR • ÁREA: ca. 35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

**Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Numa vista geral

Número da propriedade	26122018	Preço de compra	139.000 EUR
Área	ca. 35 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1974		

Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.10.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## O imóvel



Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## O imóvel



Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## O imóvel



**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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## O imóvel



**Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Appartement befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was für einen angenehmen Alltag erforderlich ist.

Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre und verleihen den Räumlichkeiten eine offene, freundliche Wirkung.

Das geräumige Zimmer kann flexibel als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden und eignet sich sowohl für Singles als auch für Pendler oder Studenten. Ein separates Badezimmer sorgt für Komfort und Privatsphäre. Eine praktische Einbauküche sorgt für kulinarische Unabhängigkeit.

Zur Wohnung gehört ein überdachter Balkon, der an schönen Tagen zusätzlichen Platz im Freien schafft. Hier lassen sich entspannte Stunden verbringen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und schafft weitere Lagermöglichkeiten für persönliche Gegenstände.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Kuhsee, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bereithält: Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen – diese Wohnlage verbindet urbanes Leben mit Naturerlebnis auf angenehme Art und Weise.

Dieses Appartement bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die als Kapitalanleger eine kompakte Wohnung in Hochzoll mit guter Infrastruktur, überzeugender Ausstattung und praktischen Details suchen.

**Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Detalhes do equipamento

- begehrte Lage in Hochzoll
- gute Infrastruktur
- Einbauschränk in der Diele
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- praktische Einbauküche
- weiße Türen
- Aufzug
- Balkon
- Kellerabteil
- vermietet (Mieteinnahmen € 4.560,- / Jahr)

**Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung in Augsburg-Hochzoll-Süd besticht durch ihre außergewöhnlich attraktive und zugleich ruhige Lage in einem der begehrtesten Wohnviertel von Augsburg. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung verbindet dieser Standort auf elegante Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

Die unmittelbare Nähe zum idyllischen Siebentischwald sowie zu den weitläufigen Lechauen eröffnet exklusive Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien – ein Rückzugsort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist die Augsburger Innenstadt in kürzester Zeit bequem erreichbar. Der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet zudem eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, wodurch auch Ziele wie München schnell und komfortabel erreicht werden können.

Die hervorragende Infrastruktur rundet das Gesamtbild ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage.

Insgesamt präsentiert sich Hochzoll-Süd als eine Adresse, die durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und urbaner Nähe höchsten Ansprüchen gerecht wird – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in erstklassiger Lage schätzen.

**Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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