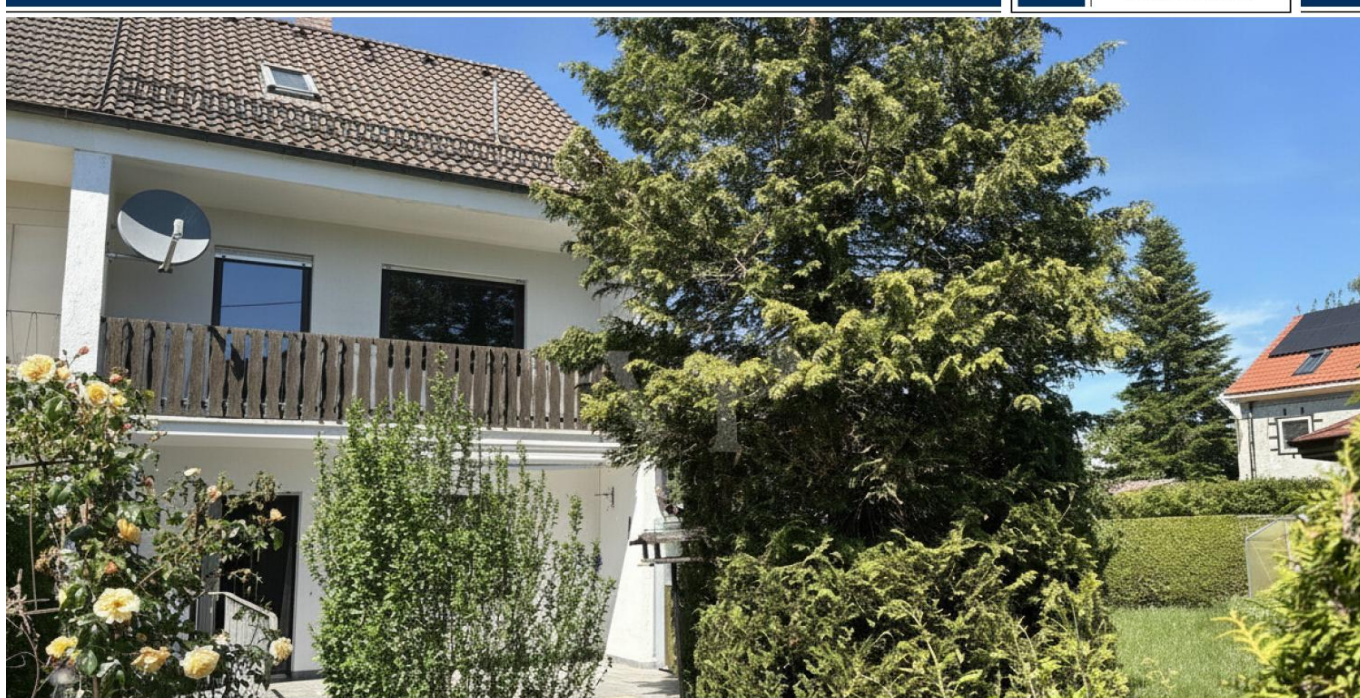


Augsburg

Großzügiges Grundstück, vielfältige Möglichkeiten

Número da propriedade: 26122070



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 483 m²

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

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

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26122070	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 100 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1959		

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	329.50 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	26.04.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

O imóvel



Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

O imóvel



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

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

Uma primeira impressão

In einer beliebten und ruhigen Wohnlage präsentiert sich dieses Reiheneckhaus mit großzügigem Grundstück als attraktive Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungs- und Entwicklungspotenzial suchen.

Die Immobilie mit gut durchdachter Raumaufteilung und ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das interessante Entwicklungsperspektiven eröffnet. So bietet sich die Möglichkeit, das vorhandene Potenzial durch eine Erweiterung der Wohnfläche oder den Anbau eines weiteren Reiheneckhauses zu realisieren. Die konkrete Bebaubarkeit und die baurechtlichen Voraussetzungen sind mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Hieraus ergeben sich vielfältige Möglichkeiten – von der Schaffung zusätzlichen Wohnraums über moderne Mehrgenerationenkonzepte bis hin zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial und langfristiger Perspektive suchen.

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

Detalhes do equipamento

- **beliebte und ruhige Wohnlage**
- **optimale Raumaufteilung**
- **ausgebautes Dachgeschoss**
- **renovierungsbedürftig**
- **großes Grundstück (Anbau eines Reiheneckhauses möglich)**

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlagen von Hochzoll und vereint auf ideale Weise ein ruhiges Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft, die für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sorgt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus bieten nahegelegene Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnkonzepte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet attraktive Verbindungen für Pendler und Reisende.

Mit dem Pkw gelangen Sie in kurzer Zeit zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Die B300 sowie die B17 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie an die Metropolregion München.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die nahegelegenen Lechauen, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Grünflächen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Kombination aus naturnaher Umgebung und urbanem Komfort.

Die Verbindung aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage zu einer besonders attraktiven Wohnadresse in Hochzoll. Hier vereinen sich Lebensqualität, Komfort und Naturnähe auf ideale Weise.

Número da propriedade: 26122070 - 86163 Augsburg

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

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

www.von-poll.com