

Augsburg – Hochzoll

# Sofort frei! Stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Hochzoll

CODE DU BIEN: 24122095



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122095	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 55 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2004
Année de construction	1964	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2027	Consommation d'énergie	172.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## La propriété



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll**

## Une première impression

Diese charmante und sehr gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss und einer wohnlichen Atmosphäre zum Wohlfühlen. Das helle, großzügige Wohnzimmer bietet reichlich Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und punktet mit direktem Zugang zum Balkon – der perfekte Ort, um sonnige Tage zu genießen und entspannt den Feierabend ausklingen zu lassen. Auch das Schlafzimmer überzeugt mit großen Fenstern und viel Tageslicht. Hier finden Sie nicht nur Platz für ein komfortables Bett, sondern auch für Schränke oder zusätzlichen Stauraum – ein Raum zum Ankommen und Abschalten. Ein echtes Highlight ist die geräumige Küche: Sie bietet nicht nur genügend Platz für alle wichtigen Küchengeräte, sondern auch eine einladende Essecke – ideal für gemütliche Abende mit Freunden oder entspanntes Frühstück am Wochenende. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet alles, was man für einen angenehmen Start in den Tag braucht. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im zur Wohnung gehörenden Kellerabteil – praktisch für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Gemütlichkeit und guter Lage suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Détails des commodités

- gute Raumaufteilung
- momentan vermietet
- Einbauküche
- offene Küche
- Balkon
- gute und ruhige Lage
- nahe Kuhsee
- beliebte Wohngegend
- eigener Kellerraum



**CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 172.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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