

Augsburg – Hochzoll

# Zentrale und komfortable 2-Zimmer Wohnung in Hochzoll

Objektnummer: 24122095



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122095	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2004
Baujahr	1964	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	02.11.2027
Befeuernng	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



# 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

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)



Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2,5-Zimmerwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer einladenden Atmosphäre. Das helle Wohnzimmer bietet nicht nur ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, sondern auch direkten Zugang zum Balkon, der ideal zum Entspannen und Genießen sonniger Tage ist. Das Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und schafft durch große Fenster eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre. Hier finden Sie genügend Platz für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum. Ein Highlight der Wohnung ist die geräumige Küche. Sie bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Küchengeräte und verfügt über eine gemütliche Essecke, die zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie einlädt. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Es bietet alles, was Sie für einen angenehmen Start in den Tag benötigen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und Platz für selten genutzte Gegenstände schafft. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und eine ansprechende Wohnatmosphäre legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24122095 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)