

Augsburg – Hochzoll

Charmante Doppelhaushälfte in zentraler, ruhiger Lage

Property ID: 24122151



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 410 m²

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 24122151 | Purchase Price | 530.000 EUR |
| Living Space | ca. 122 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2002 |
| Rooms | 5 | Condition of property | Needs renovation |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 2 | Equipment | Balcony |
| Year of construction | 1960 | | |
| Type of parking | 1 x Garage | | |

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|---------------------------|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | ELECTRICITY | Final Energy Demand | 265.50 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 10.12.2034 | Energy efficiency class | H |
| Power Source | Electric | Year of construction according to energy certificate | 1960 |

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

A first impression

In einer ruhigen Wohnlage erwartet Sie diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus den 1960er-Jahren. Mit ca. 125 m² Wohnfläche bietet das Haus eine ideale Grundlage für kreative Gestaltung und Modernisierung. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche und ein Essbereich. Drei Schlafzimmer und ein Balkon verteilen sich auf das Obergeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Auf jeder Ebene steht Ihnen ein voll ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung. Ein Highlight ist das große Grundstück mit Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber. Garage und Stellplatz sorgen für zusätzlichen Komfort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für eine gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Details of amenities

- beliebte Lage in Hochzoll Süd
- optimale Raumaufteilung
- 2 Bäder
- Wintergarten
- Garage und Außenstellplatz
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- renovierungs-/modernisierungsbedürftig

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

All about the location

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.

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 265.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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. 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.

Property ID: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com