

Augsburg – Hochzoll

Charmante Doppelhaushälfte in zentraler, ruhiger Lage

????????? ??????????: 24122151



www.von-poll.com

???? ??????: 530.000 EUR • ??????????: ca. 122 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 410 m²

???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122151	????? ???????	530.000 EUR
????????????	ca. 122 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
???????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2002
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1960	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	??????????

???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	ELECTRICITY	??????? ?????? ???????????	265.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.12.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	???????????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

?? ?????????



???????? ????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

?? ????????



???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

?? ?????????



???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

?? ?????????



???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24122151 - 86163 Augsburg – Hochzoll

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com