

Augsburg

# Energieeffiziente Gartenwohnung

**CODICE OGGETTO: 22122044\_1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 651.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22122044_1            |
| Superficie netta    | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2022                  |

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Prezzo d'acquisto     | 651.000 EUR |
| Appartamento          | Piano terra |
| Tipologia costruttiva | massiccio   |
| Caratteristiche       | Terrazza    |

CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

## Dati energetici

|   |                                      |   |                            |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica        |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          | Consumo energetico                                    | 20.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.04.2034                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                         |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                       |

CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg

## La proprietà



**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)



**CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg**

## Una prima impressione

Das Gefühl von Zuhause beginnt bereits beim betreten Ihres neuen Wohndomizils. Diese großzügige Gartenwohnung ist eine absolute Rarität in zentraler Lage von Hochzoll. Kernstück der Wohnung ist der herrliche, sonnendurchflutete offene Wohn- Essbereich, an den sich die Küche anschließt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit eigenem Gartenanteil. Das Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer rundet dieses Angebot ab. Eine Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftungsanlage sorgen für angenehm temperierte Räume in dem nach KfW-Energieeffizienz-Standard 55 errichteten Gebäude. Stilsichere und qualitätsbewusste Ausstattung gehen einher mit zeitlosem Design und einer hohen Werthaltigkeit. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

**CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg**

## Dettagli dei servizi

- Neubauprojekt mit nur 5 Wohneinheiten
- Hochwertige Ausstattung
- Zentrale Lage in Hochzoll
- Höchste Wohn- und Lebensqualität
- Durchdachter Grundriss
- Elektrische Außen-Jalousien
- Echtholzparkett inkl. Fußbodenheizung
- Hochwertiges Bad - schwellenfreie Dusche mit Glastür
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Unabhängige Splitt- Luft- Wärmepumpe
- Kellerräume ebenfalls mit Fußbodenheizung
- Sonniger Garten mit Terrasse
- Fertigstellung Anfang 2024
- Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind beispielhaft

**CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 20.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 22122044\_1 - 86163 Augsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

**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)