

Augsburg – Hochzoll

## Ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einem beliebten Wohngebiet

Número da propriedade: 24122034



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

PREÇO DE COMPRA: 190.000 EUR • ÁREA: ca. 57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122034	Preço de compra	190.000 EUR
Área	ca. 57 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1966		

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Electro	Procura final de energia	157.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.09.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico		

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## O imóvel



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Uma primeira impressão

Diese freundliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Stadtteil Hochzoll. Sie betreten die Immobilie über einen großzügigen Eingangsbereich, der Sie zu den einzelnen Zimmern führt. Der Wohnbereich beeindruckt durch seine Helligkeit mit angrenzendem Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die ansprechende Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Schlafzimmer. Die Einbauküche ist bereits im Preis enthalten und bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Sollten wir Ihr Interesse 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.

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Detalhes do equipamento

- Hervorragende Infrastruktur
- Attraktives Wohngebiet
- Teilweise modernisiert
- Großzügiger Eingangsbereich
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Tageslichtbadezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Einbauschränk
- Balkon
- Fahrradkeller
- Abgeschlossenes Kellerabteil
- Abgeschlossenes Speicherabteil
- Vermietet, Kaltmiete 510 ,-



Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Tudo sobre a localização

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. Mit dem Bahnhof Augsburg-Hochzoll haben Sie eine gute Verkehrsanbindung nach München, nach Süden zum Ammersee und Norden nach Ingolstadt sowie in der Gegenrichtung nach Ulm oder Donauwörth (über den Augsburger Hauptbahnhof). In kürzester Zeit gelangen Sie mit der Straßenbahn in die Augsburger Innenstadt. Hochzoll bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 157.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Número da propriedade: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)