

Augsburg – Hochzoll

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

Property ID: 24122034



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

**PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24122034 - 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: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## At a glance

Property ID	24122034	Purchase Price	190.000 EUR
Living Space	ca. 57 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1966		

Property ID: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELEKTRO	Final Energy Demand	157.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric		

Property ID: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## The property



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](mailto: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)

Property ID: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## A first impression

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.

Property ID: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Details of amenities

- 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 ,-



Property ID: 24122034 - 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. 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.

Property ID: 24122034 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Other information

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.

Property ID: 24122034 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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