

Augsburg – Hochzoll

# Helle Erdgeschosswohnung mit Balkon - Nähe Kuhsee

Objektnummer: 25122096

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25122096                               |
| Wohnfläche   | ca. 39 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer       | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1972                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 120.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Zentralheizung

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie





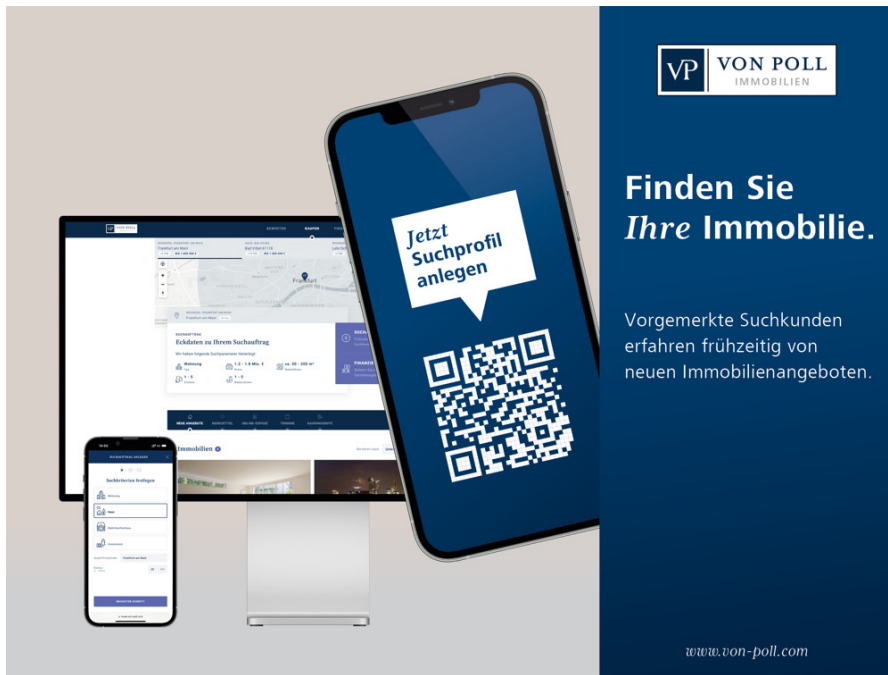
Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Die Immobilie

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 Bäckergerasse | 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)

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ein erster Eindruck

Hier treffen kompakte Wohnqualität, ruhige Lage und sonniger Ausblick auf durchdachten Komfort.

Die charmante Einzimmerwohnung befindet sich im Hochpaterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses im südlichen Teil von Augsburg Hochzoll, einem der begehrtesten Stadtteile der Fuggerstadt. Auf rund 39 Quadratmetern Wohnfläche überzeugt sie mit einem gut geschnittenen Wohn- und Schlafbereich, einer separaten Küchennische mit Tageslicht sowie einem Badezimmer mit Badewanne.

Der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne bietet Raum zum Durchatmen und lädt dazu ein, entspannte Sonnenstunden in ruhiger Umgebung zu genießen.

Ein praktischer Einbauschränk in der Diele, ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich für 20.000 € erworben werden kann, vervollständigen das Angebot.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – dieses Zuhause ist bezugsbereit und freut sich auf seine neuen Bewohner.

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ausstattung und Details

- sofort bezugsbereit
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 20.000 € zu erwerben
- Balkon
- Ausblick ins Grüne
- gute ÖPNV Anbindung
- gute Verkehrsanbindung
- ruhige, familienfreundliche Lage

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südlichen Teil des Augsburger Stadtteils Hochzoll, einem der gefragtesten Wohngebiete.

Hochzoll-Süd überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Umgebung und zugleich hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Der Bahnhof Augsburg-Hochzoll liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen nach Augsburg Hauptbahnhof, München, Donauwörth und Ingolstadt. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an die B17 sowie an die A8 Richtung München und Ulm. Mehrere Buslinien binden den Stadtteil optimal an den öffentlichen Nahverkehr an.

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der nahegelegene Kuhsee, die Lechauen sowie der Siebentischwald bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radfahren, Joggen und Badeausflüge.

Hochzoll-Süd ist somit eine attraktive Wohnlage mit stabilem Wertentwicklungs- und Vermietungspotenzial – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 25122096 - 86163 Augsburg – Hochzoll

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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