



Immobilienexposé

**Katip | Top-Immobilie in Hochzoll-Nord: 3-
ZKB-Wohnung mit Südbalkon und Stellplatz**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-451



Wohnung zum Kauf

Katip | Top-Immobilie in Hochzoll-Nord: 3-ZKB-Wohnung mit Südbalkon und Stellplatz

Kaufpreis
309.000 €

 70 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 1964
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 309.000 € |
| Käuferprovision zzgl. USt. | 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------------|---------------------|-------------------|
| Objekt-Nr | KATIP-2024-451 | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 1 |
| | Stellplätze | 1 |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 70 m ² |
| | Zimmer | 3 |
| Räume und Flure | Etage | 1 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| | Anzahl Badezimmer | 1 |
| | Anzahl Balkone | 1 |
| Weitere Informationen | verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| | Modernisierungen | 2015 |
| | Provisionspflichtig | ✓ |

| | | |
|----------------------------|---------------|--------------------|
| | Vermietet | ✓ |
| Zustand und Bauart | Kategorie | Standard |
| | Baujahr | 1964 |
| | Zustand | teil/vollrenoviert |
| | Unterkellert | Ja |
| Ausstattungsdetails | Bad mit | Wanne, Fenster |
| | Küche | Einbauküche |
| | Boden | Fliesen, Parkett |
| | Gartennutzung | ✓ |
| | Abstellraum | ✓ |
| | Gäste-WC | ✓ |
| Sonstige | Heizungsart | Zentralheizung |

Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine gepflegte und schön gelegene 3-ZKB Wohnung mit Südbalkon in guter Lage in Augsburg-Hochzoll.

Die im Jahr 1964 erbaute Wohnanlage befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Umgebung.

Aktuell ist die Immobilie vermietet, jedoch besteht die Möglichkeit eines persönlichen Einzugs nach Absprache.

Eine umfassende Renovierung im Jahr 2015 hat die Wohnung in einen modernen und gepflegten Zustand versetzt.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 70 m² im Hochparterre.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkonzugang), einem Kinder- bzw. Arbeitszimmer, einem Tageslichtbadezimmer und separatem WC, einer Küche inklusive E-Geräte und einem geräumigen Flur mit integriertem Schrank (als Abstellfläche nutzbar).

Im Kaufpreis enthalten ist eine voll ausgestattete Einbauküche inklusive E-Geräte von Segmüller.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Duschwanne, einem Waschbecken und Tageslichtfenster. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Hier bieten sich ideale Möglichkeiten, sonnige Tage zu genießen und sich nach einem arbeitsreichen Tag zu entspannen. Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die Wohnung verfügt über 2-fach verglaste Fenster in allen Räumen.

Im Angebot enthalten ist ein separater, großer Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet,

sowie ein praktischer Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Das Gebäude bietet zudem einen Fahrradkeller, eine Waschküche und einen separaten Trockenraum.

Diese Immobilie bietet nicht nur erstklassige Wohnqualität, sondern zeichnet sich auch durch eine großzügige Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung im Hofinneren aus. Die ansprechend gestaltete Außenanlage bietet den Bewohnern eine ideale Umgebung zum Entspannen.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung, die Elektrik ist auf dem neuesten Stand.

Die Grundrisspläne haben wir Ihnen beigelegt.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer mit Balkon
- voll ausgestattete Küche inkl. E-Geräte
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Balkon mit Südausrichtung
- Flur mit integriertem Einbauschränk
- separater, großer Keller
- Fahrradkeller
- Trockenraum
- Waschküche
- mit Außenstellplatz

Das komplette Haus und die Wohnung werden mit einer Gas-Zentralheizung (auf neuestem Stand) beheizt.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung eignet sich bestens als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Gerne können wir die Eigentumswohnung nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

Ausstattung

Für Sie zur Übersicht:

- gepflegte und ruhige Wohnanlage
- Baujahr 1964
- Massivbauweise
- Renovierungsarbeiten 2015 durchgeführt
- Hochparterre
- 3 Zimmer
- 70 m² Wohnfläche
- aktuell vermietet und nach Vereinbarung bezugsfertig
- mit kompletter Einbauküche (Marke Segmüller) inkl. E-Geräte (im Kaufpreis enthalten)
- saniertes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Tageslichtfenster
- separates WC
- mit Südbalkon
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden mit Gurtfunktion
- Böden: Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Elektrik auf heutigem Stand
- Gaszentralheizung
- gepflegtes Treppenhaus
- erneuerte Außenfassade
- mit eigenem, großen Kellerabteil
- mit Außenstellplatz
- mit Fahrradkeller

- mit Trockenraum
- mit gemeinschaftlich genutzter Grünfläche im Innenhof

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten und ruhigen Augsburger Stadtteil Hochzoll-Nord.

Fußläufig erreichen Sie Sie viele kleine Geschäfte (wie z.B. Bäckereien, Getränkemärkte etc.) des täglichen Bedarfs in der Zugspitzstraße und der näheren Umgebung. Für einen umfangreicheren Einkauf stehen Ihnen zahlreiche große Supermärkte in der weiteren Umgebung zur Verfügung.

Mit mehreren in Hochzoll und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere Tierärzte in nächster Nähe gesorgt.

Neben den üblichen Grundschulen und Kindergärten befindet sich außerdem das Rudolf-Diesel-Gymnasium als eine weiterführende Schule im Stadtteil.

In nur 2 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Busstation für die Linie 31 und 29, die innerhalb Hochzolls verkehren und sie bequem zur Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 oder 6 bringen. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten nach Friedberg P+R West.

Hochzoll ist außerdem durch einen eigenen Bahnhof hervorragend an das Bahnnetz Richtung München, Ulm und Ingolstadt, sowie in wenigen Minuten an den Hauptbahnhof Augsburg angebunden. Die Nähe zum Hochzoller Bahnhof erleichtert nicht nur das Pendeln in und um Augsburg herum, sondern ermöglicht auch einfache Reisen zu anderen Städten

und Regionen. Die ausgezeichnete Anbindung an das Schienennetz macht diese Wohnung ideal für Berufstätige, die regelmäßig mit dem Zug fahren müssen, sowie für Reisende, die Flexibilität und eine schnelle Verbindung schätzen.

Ebenfalls ist die Anbindung mit dem Auto hervorragend geeignet für Pendler. So erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten die A8 (Auffahrt Augsburg-Lechhausen) in Richtung München und Stuttgart (über die Bundesstraße 300 und die Kreisstraße AIC 25). Die Bundesstraße 17 Richtung Landsberg am Lech und Donauwörth erreichen Sie in circa 12 Minuten Fahrtzeit.

Ausgezeichnet ist der hohe Freizeitwert des Naherholungsgebiets Lech, der Kuhsee und der Siebentischwald, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggen und Radfahren einladen. Ebenso befindet sich in geringer Entfernung zur Immobilie einer der beliebtesten Badeorte Augsburgs - der Friedberger Baggersee (ca. 5-10 Min Fahrtzeit), sowie der Eiskanal.

Auch das beliebte Alpenvorland mit seinen zahlreichen Freizeitaktivitäten und Urlaubsmöglichkeiten in den Bergen, ist in nur 1 1/2 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

*Top-Immobilie in Hochzoll-Nord: 3-ZKB-Wohnung mit Südbalkon und Stellplatz

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen

Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Ihr Ansprechpartner

| | |
|-----------------|---|
| Name | A. Katip |
| Telefon | 0821 / 408 904 11 |
| Ort | 86150 Augsburg |
| E-Mail | anfrage@katip-immobilien.de |
| Homepage | https://www.katip-immobilien.de |

Lage und Umgebung

86163 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Ost - Hochzoll





Wohnzimmer



Wohngebäude



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Küche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Badezimmer und WC



Duschwanne



Badezimmer



Badezimmer