

Augsburg – Hochfeld

# Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Hochfeld

Objektnummer: 24122158



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122158	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1923	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

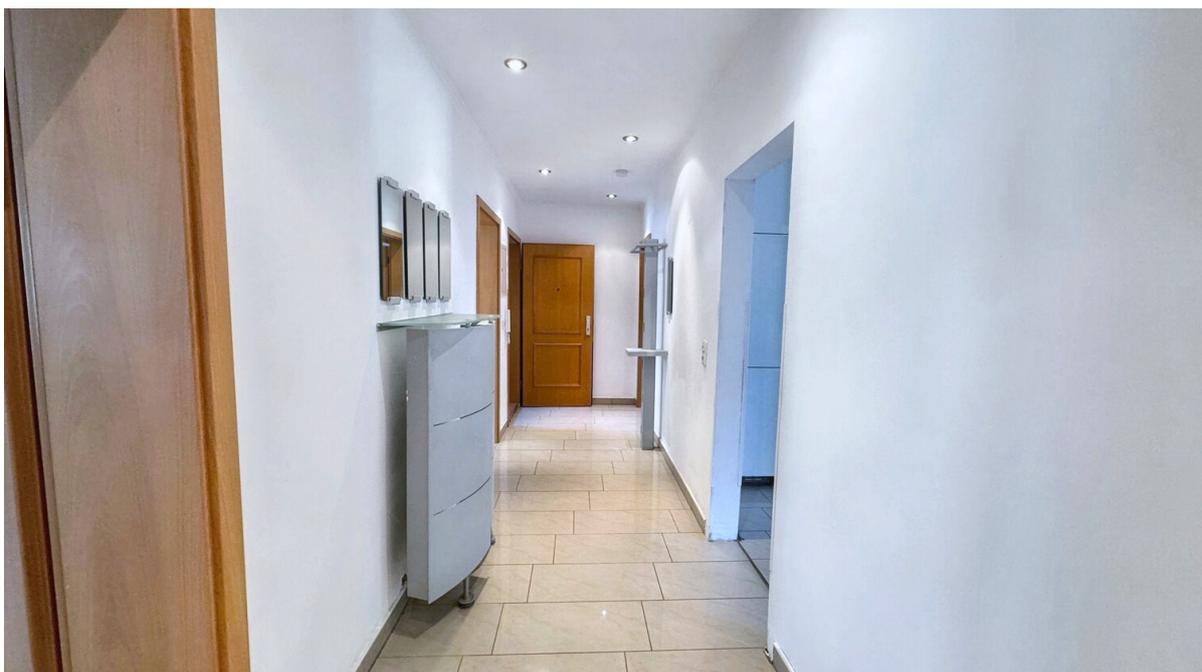
Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Die Immobilie



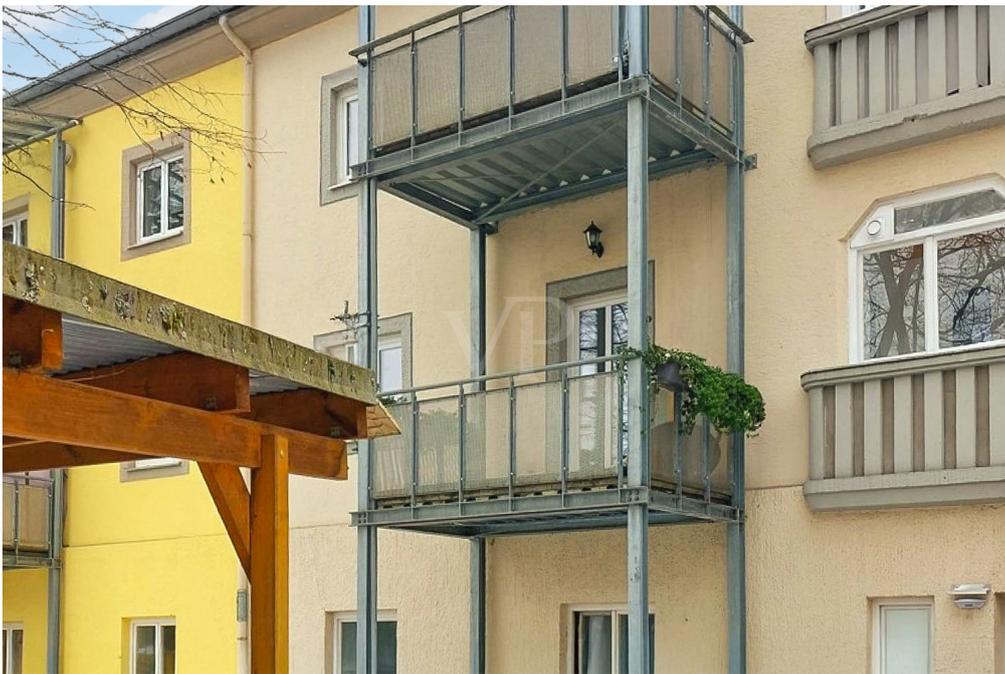
Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Die Immobilie



# 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: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Die Immobilie



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



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)

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Ein erster Eindruck

Im gefragten Stadtteil Hochfeld erwartet Sie diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Ausrichtung und einem durchdachten Grundriss.

Die hochwertige Ausstattung mit Laminat- und glänzenden Steinböden sorgt für ein elegantes Wohnambiente. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, von dem aus Sie sowohl den Balkon als auch die Loggia mit Blick ins Grüne erreichen.

Ein Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne bietet zusätzlichen Komfort, während zwei weitere Zimmer flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar sind. Ein großer Kellerraum schafft Stauraum, ein Stellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage – erleben Sie die gelungene Verbindung aus urbaner Lage, Komfort und praktischen Vorzügen am besten bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Ausstattung und Details

- zentral und dennoch ruhig gelegen
- optimale Raumaufteilung
- helle Räumlichkeiten
- Einbauküche
- hochglänzender Steinfußboden
- hochwertiger Laminat
- Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne
- Ankleide
- Balkon und Loggia mit Blick ins Grüne
- Fahrradkeller
- großes Kellerabteil
- Waschküche
- Stellplatz unter Doppelcarport (zzgl. 15.000,--€)

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Alles zum Standort

Das Stadtteil Hochfeld ist bei Einwohnern und Besuchern gleichermaßen beliebt und ist durch eine Mischung aus urbanem Leben und grünen Flächen geprägt.

Eingebettet zwischen Stadtmitte, dem Wittelsbacher Park und der Universität bietet dieser Standort sowohl das turbulente Leben in der Stadt als auch die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Für eine gute Verbindung sorgt die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinien 739 und 35.

**Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld**

## 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 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.

Objektnummer: 24122158 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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)