

Augsburg - Hammerschmiede

Einfamilienhaus mit Potenzial für Neubau oder Erweiterung

Objektnummer: 25122119



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 836 m²

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

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

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Auf einen Blick

Objektnummer	25122119
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	640.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.09.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	236.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Die Immobilie



Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Die Immobilie



Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Die Immobilie



Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Die Immobilie



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
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg



Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in der begehrten und familienfreundlichen Lage Augsburg-Hammerschmiede bietet viel Potenzial für kreative Gestaltungen und individuelle Wohnräume. Die solide Bausubstanz kombiniert mit einem großzügigen Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Modernisierung, Erweiterung sowie eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Wohnbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Familienmomente bietet, ein Schlafzimmer sowie ein praktisches Bad, das Komfort und Funktionalität vereint.

Besonders erwähnenswert ist das Dachgeschoss, das mit einer eigenen, separaten Küche ausgestattet ist. Diese Räumlichkeit bietet die Möglichkeit, eine kleine Einliegerwohnung oder ein Studio zu schaffen – ideal für erwachsene Kinder, ein Home-Office oder Gäste. Durch diese zusätzliche Einheit lässt sich der Wohnraum flexibel nutzen und der Wert der Immobilie steigern.

Das Haus ist von einem sehr großzügigen Grundstück mit weitläufigem Garten umgeben, das viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung bietet. Besonders attraktiv ist dabei das zusätzliche Bebauungspotenzial des Grundstücks, das interessante Perspektiven für eine Erweiterung oder eine weitere Wohnbebauung eröffnet. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Die ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft sorgt für ein harmonisches Wohnumfeld, während die Nähe zur Innenstadt von Augsburg eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln garantiert. So vereint dieses Objekt das Beste aus beiden Welten: Ruhe und Rückzug im Grünen, kombiniert mit urbaner Nähe und guter Infrastruktur.

Dieses Haus richtet sich an Familien, Paare oder Investoren, die bereit sind, durch Renovierung und kreative Gestaltung ein echtes Juwel zu schaffen und gleichzeitig vom zusätzlichen Entwicklungspotenzial des Grundstücks zu profitieren.

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Ausstattung und Details

- Ursprungsbaujahr unbekannt
- ruhige und beliebte Lage
- Anbau und Erweiterungspotential
- separate Wohneinheit im Dachgeschoss mit eigener Küche
- Gäste WC
- Einbauküche
- Großzügiger Garten
- Garage
- renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

Alles zum Standort

Die Hammerschmiede ist ein ruhiger Stadtteil im Nordosten von Augsburg. Das Gebiet ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten und großzügigen Grünflächen. Für Naturliebhaber bietet die natürliche Lage in der Nähe des Lechs und des Augsburger Stadtwalds zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist Hammerschmiede gut angebunden. Der Stadtteil liegt unweit der Autobahn A8 (München-Stuttgart), was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Die Augsburger Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar.

Außerdem gibt es mehrere Buslinien, die eine regelmäßige Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen herstellen. Auch die Straßenbahnlinie, die in den benachbarten Stadtteilen verkehrt, ist relativ nah und bietet eine gute Anbindung für Pendler.

Objektnummer: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

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: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com