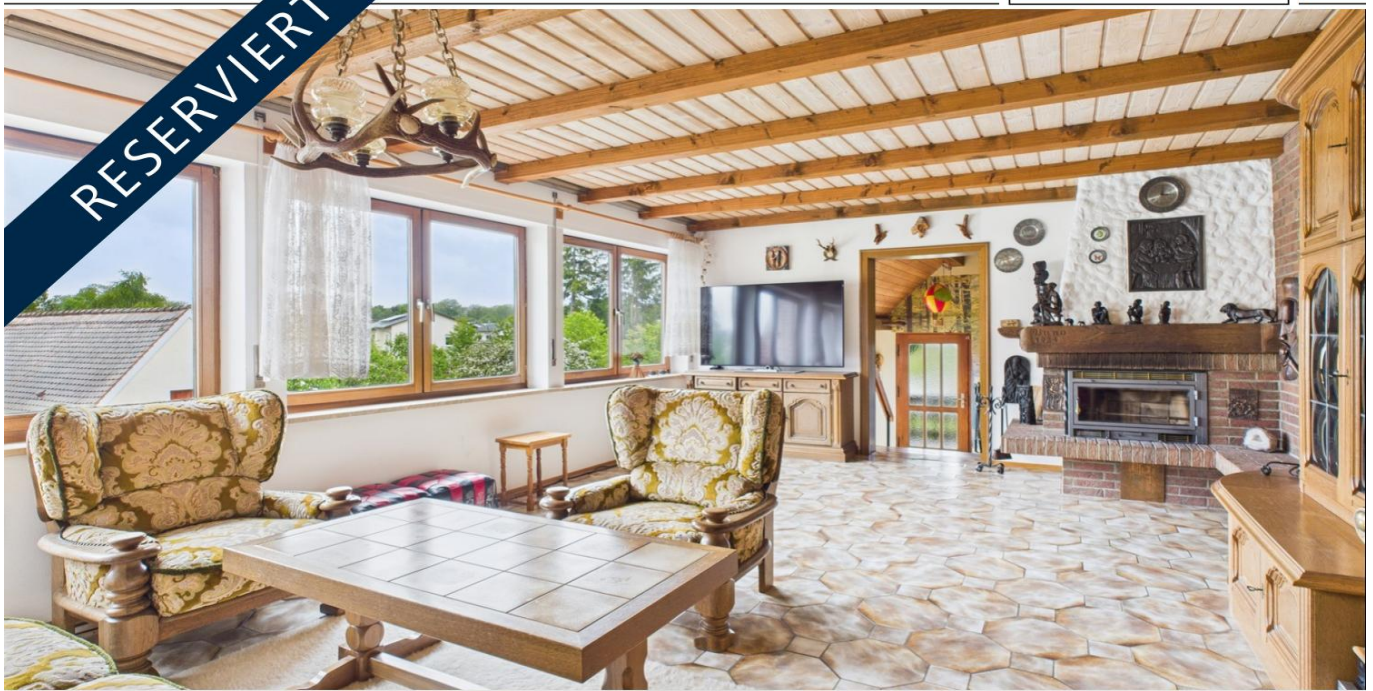


Augsburg – Hammerschmiede

RESERVED: House with separate apartment and large, beautiful garden

Property ID: 25122056

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 199 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 567 m²

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

At a glance

Property ID	25122056
Living Space	ca. 199 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	659.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 36 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	359.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

The property



Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

The property



Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

The property



Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

The property



Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

The property



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

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

The property



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

A first impression

This versatile semi-detached house in a sought-after residential area on a quiet cul-de-sac offers approximately 199 m² of living space, plus numerous additional areas, providing an exceptionally spacious layout – ideal for families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. The ground floor features a separate apartment, perfect for grandparents, adult children, or even as a rental property. A total of several living rooms and bedrooms are available – distributed across all floors – as well as three fully equipped bathrooms, ensuring maximum comfort. The already converted attic offers additional living or working space, while the large roof terrace invites relaxation and offers a magnificent view of the surrounding greenery. The approximately 567 m² plot is extended by an additional leased plot of approximately 280 m² – a true highlight for garden enthusiasts and nature lovers. The expansive garden boasts ample open space, a greenhouse, its own water pump for garden irrigation, and tranquil retreats. A garage, a covered parking space, and a small workshop or additional utility space complete the offering. The property is situated in a quiet, family-friendly location with excellent infrastructure, including schools, shopping facilities, and recreational areas such as the motorway lake in the immediate vicinity. Whether as a spacious family home, a multi-generational house, or a residence with space for hobbies and work – this house fulfills many living desires under one roof. Let yourself be inspired by the diverse possibilities during a viewing!

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Details of amenities

- ruhige, gut angebundene Lage
- großzügige Wohnfläche
- weiterer Raum durch Anbau im Jahr 1981
- durchdachte Raumaufteilung
- großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Fußbodenheizung im Anbau
- zwei Einbauküchen mit Platz für Frühstücksbereich
- drei Badezimmer mit Wanne und Dusche
- zentrale Öl-Heizung (erneuert 2015)
- gepflegter Zustand
- weitläufiger Garten (ca. 567 m² Grundstück zzgl. 280 m² Pachtgrund)
- Gewächshaus
- sonnige Terrasse
- ausgebautes Dachgeschoss
- unterkellert mit Waschküche und Dusche
- inkl. ausgestatteter Werkstatt und Rasenmäher
- Garage
- überdachter Stellplatz

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

All about the location

Die Doppelhaushälfte befindet sich im äußerst beliebten Stadtteil Augsburg - Hammerschmiede in ruhiger und idyllischer Lage von Wiesen sowie Feldern umgeben.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Sport- und Abenteuerspielplätze, Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die nahegelegenen Lechauen und der Stadtwald ideale Möglichkeiten für Naturliebhaber bieten.

Sie sind bestens an Augsburg sowie die umliegenden Ortschaften angebunden. Kurze Wege führen zu allen sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Sport- und Abenteuerspielplatz, der Grund- und Mittelschule sowie zur Freien Waldorfschule und den Kirchen.

Ideal für Pendler: Die Bundesautobahn A8 ist in ca. 5 Autominuten, die Augsburger Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle zur Innenstadt befindet sich in direkter Nähe.

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 359.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com