

Augsburg – Hammerschmiede

## Cozy detached house on a large plot

*Property ID: 25122119*



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

**PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 836 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122119 - 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: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## At a glance

Property ID	25122119	Purchase Price	660.000 EUR
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	1950		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.09.2035	Final Energy Demand	236.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## The property



Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## The property



Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## The property



Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## The property



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## A first impression

This detached house in the sought-after and family-friendly Augsburg-Hammerschmiede area offers ample potential for creative design and realizing individual living dreams. The solid construction, combined with a generous plot of land, opens up numerous possibilities for modernization and expansion. On the ground floor, you'll find an inviting living area with plenty of space for family gatherings, a bedroom, and a practical bathroom that combines comfort and functionality. The attic is particularly noteworthy, featuring its own separate kitchen. This space offers the possibility of creating a small apartment or studio – ideal for adult children, a home office, or guests. This additional unit allows for flexible use of the living space and increases the property's value. The house is surrounded by a very spacious plot with a large garden, providing plenty of room for leisure, play, and relaxation. A garage completes the offering. The quiet, family-friendly neighborhood ensures a harmonious living environment, while the proximity to Augsburg's city center guarantees quick access to shopping facilities, schools, kindergartens, and public transportation. This property combines the best of both worlds: peace and quiet in a green setting, combined with urban proximity and good infrastructure. This house is ideal for families, couples, or investors who are ready to create a true gem through renovation and creative design.

Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Details of amenities

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

**Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## All about the location

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.

**Property ID: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 236.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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