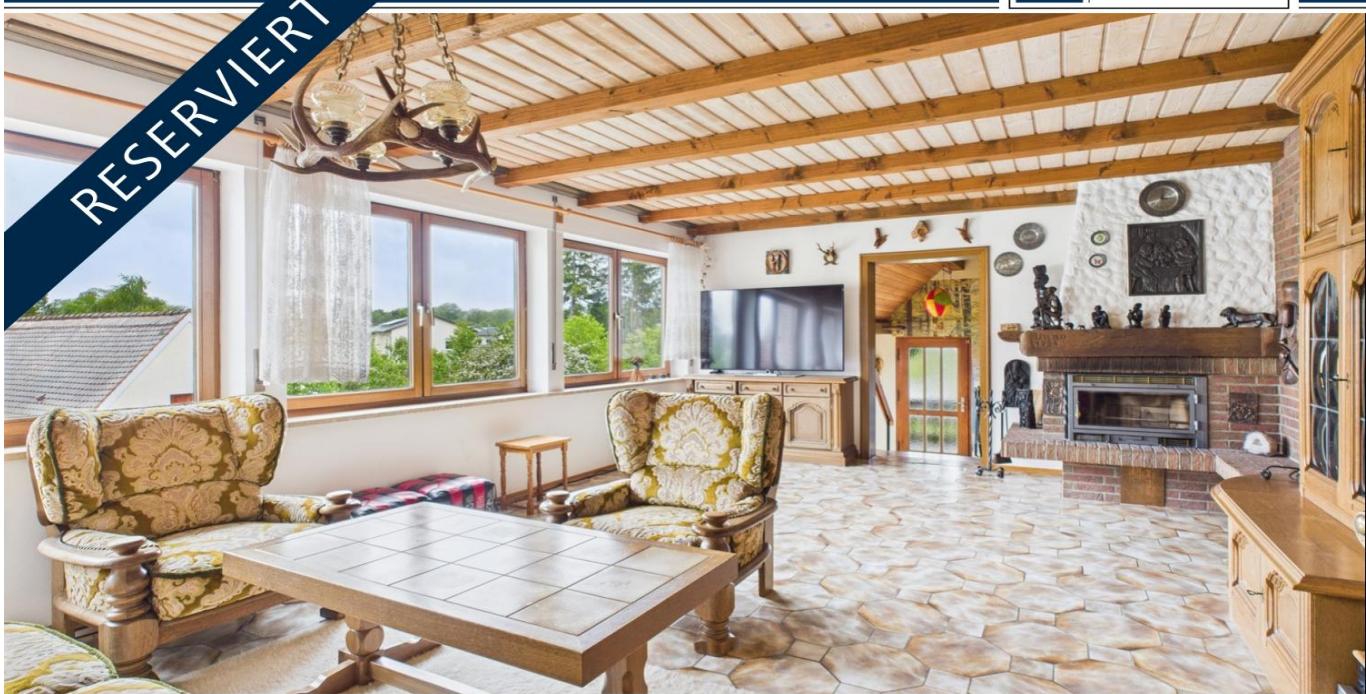


Augsburg – Hammerschmiede

## RESERVADO: Casa con apartamento independiente y amplio y bonito jardín.

Número de propiedad: 25122056

RESERVIERT



Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## De un vistazo

Número de propiedad	25122056
Superficie habitable	ca. 199 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	659.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 36 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	359.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.05.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propiedad



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propiedad



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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Una primera impresión

Esta versátil casa adosada, ubicada en una codiciada zona residencial en una tranquila calle sin salida, ofrece aproximadamente 199 m<sup>2</sup> de espacio habitable, además de numerosas zonas adicionales, lo que proporciona una distribución excepcionalmente espaciosa, ideal para familias, convivencia multigeneracional o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. La planta baja cuenta con un apartamento independiente, perfecto para abuelos, hijos adultos o incluso como vivienda de alquiler. Dispone de varios salones y dormitorios, distribuidos en todas las plantas, así como tres baños completos, para garantizar el máximo confort. El ático, ya reformado, ofrece espacio adicional para vivir o trabajar, mientras que la amplia terraza en la azotea invita a la relajación y ofrece magníficas vistas a la vegetación circundante. La parcela de aproximadamente 567 m<sup>2</sup> se amplía con una parcela arrendada adicional de aproximadamente 280 m<sup>2</sup>, una auténtica joya para los amantes de la jardinería y la naturaleza. El amplio jardín cuenta con amplios espacios abiertos, un invernadero, su propia bomba de agua para el riego y tranquilos rincones. Un garaje, una plaza de aparcamiento cubierta y un pequeño taller o trastero completan la oferta. La propiedad se encuentra en una zona tranquila y familiar con excelentes infraestructuras, incluyendo colegios, tiendas y zonas recreativas como el lago de la autopista en las inmediaciones. Ya sea como una espaciosa casa familiar, una casa multigeneracional o una residencia con espacio para aficiones y trabajo, esta casa satisface todos los deseos de vivir bajo un mismo techo. ¡Déjese inspirar por las diversas posibilidades durante una visita!

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Detalles de los servicios

- 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 m<sup>2</sup> Grundstück zzgl. 280 m<sup>2</sup> Pachtgrund)
- Gewächshaus
- sonnige Terrasse
- ausgebautes Dachgeschoss
- unterkellert mit Waschküche und Dusche
- inkl. ausgestatteter Werkstatt und Rasenmäher
- Garage
- überdachter Stellplatz

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 359.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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