

Augsburg - Hammerschmiede

# Acogedora casa unifamiliar en una gran parcela

Número de propiedad: 25122119



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

PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25122119 - 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: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## De un vistazo

Número de propiedad	25122119
Superficie habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	640.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>30.09.2035</b>	Demanda de energía final	<b>236.00 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>G</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1950</b>

Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La propiedad



Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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: 25122119 - 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 Bäcker-gasse | 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: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar en la codiciada y familiar zona de Augsburg-Hammerschmiede ofrece un amplio potencial para el diseño creativo y la realización de sus sueños de vivienda. La sólida construcción, combinada con un amplio terreno, abre numerosas posibilidades de modernización y ampliación. En la planta baja, encontrará una acogedora sala de estar con amplio espacio para reuniones familiares, un dormitorio y un práctico baño que combina comodidad y funcionalidad. El ático es especialmente destacable, con su propia cocina independiente. Este espacio ofrece la posibilidad de crear un pequeño apartamento o estudio, ideal para hijos adultos, un despacho o invitados. Esta unidad adicional permite un uso flexible del espacio habitable y aumenta el valor de la propiedad. La casa está rodeada por una amplia parcela con un gran jardín, que ofrece amplio espacio para el ocio, el juego y la relajación. Un garaje completa la oferta. El tranquilo y familiar barrio garantiza un ambiente de convivencia armonioso, mientras que la proximidad al centro de Augsburg garantiza un rápido acceso a tiendas, colegios, guarderías y transporte público. Esta propiedad combina lo mejor de ambos mundos: tranquilidad en un entorno verde, cercanía a la ciudad y una excelente infraestructura. Esta casa es ideal para familias, parejas o inversores que deseen crear una verdadera joya mediante la renovación y un diseño creativo.

**Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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)**