

Augsburg – Hammerschmiede

# RÉSERVÉE : Maison avec studio indépendant et grand et magnifique jardin

**CODE DU BIEN: 25122056**

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 199 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 567 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122056	Prix d'achat	659.000 EUR
Surface habitable	ca. 199 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 36 m <sup>2</sup>
Année de construction	1957	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	359.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



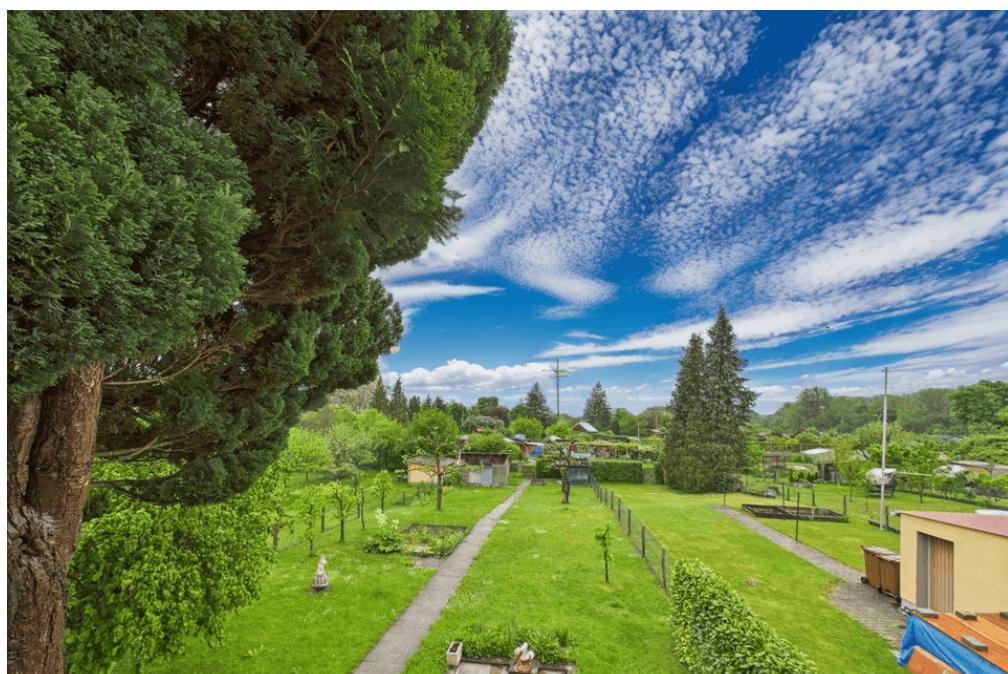
CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Une première impression

Cette maison jumelée polyvalente, située dans un quartier résidentiel prisé au fond d'une impasse tranquille, offre environ 199 m<sup>2</sup> de surface habitable, auxquels s'ajoutent de nombreux espaces supplémentaires, pour une configuration exceptionnellement spacieuse. Elle est idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour combiner vie et travail sous un même toit. Le rez-de-chaussée comprend un appartement indépendant, parfait pour les grands-parents, les enfants adultes ou même comme investissement locatif. Au total, plusieurs pièces à vivre et chambres sont disponibles, réparties sur tous les étages, ainsi que trois salles de bains entièrement équipées, pour un confort optimal. Les combles aménagés offrent un espace de vie ou de travail supplémentaire, tandis que la grande terrasse sur le toit invite à la détente et offre une vue magnifique sur la verdure environnante. Le terrain d'environ 567 m<sup>2</sup> est agrandi par une parcelle louée d'environ 280 m<sup>2</sup>, un véritable atout pour les passionnés de jardinage et les amoureux de la nature. Le vaste jardin comprend de grands espaces ouverts, une serre, une pompe à eau pour l'arrosage automatique et des coins tranquilles. Un garage, un abri de parking et un petit atelier ou espace utilitaire complètent ce bien. Située dans un quartier calme et familial, cette propriété bénéficie d'excellentes infrastructures : écoles, commerces et espaces de loisirs, comme le lac d'autoroute à proximité immédiate. Spacieuse et fonctionnelle, cette maison peut accueillir une famille nombreuse, plusieurs générations ou offrir un espace dédié aux loisirs et au travail. Elle répond à de nombreux besoins. Venez découvrir toutes ses possibilités lors d'une visite !

CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

**CODE DU BIEN: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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