

Augsburg – Hammerschmiede

# Maison individuelle confortable sur un grand terrain

CODE DU BIEN: 25122119



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

PRIX D'ACHAT: 660.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 836 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122119 - 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: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122119
Surface habitable	ca. 113 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	660.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	236.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1950



CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25122119 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Une première impression

Cette maison individuelle, située dans le quartier recherché et familial d'Augsburg-Hammerschmiede, offre un potentiel exceptionnel pour des aménagements créatifs et la réalisation de vos rêves d'habitation. Sa construction solide, associée à un terrain généreux, ouvre de nombreuses possibilités de modernisation et d'agrandissement. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie accueillant et spacieux, idéal pour les réunions de famille, une chambre et une salle de bain fonctionnelle et confortable. Le grenier, avec sa propre cuisine indépendante, est particulièrement remarquable. Cet espace offre la possibilité d'aménager un petit appartement ou un studio, parfait pour des enfants adultes, un bureau à domicile ou des invités. Ce logement supplémentaire permet une utilisation flexible de l'espace de vie et augmente la valeur de la propriété. La maison est entourée d'un terrain très spacieux avec un grand jardin, offrant un vaste espace pour les loisirs, les jeux et la détente. Un garage complète ce bien. Le quartier calme et familial garantit un cadre de vie harmonieux, tandis que la proximité du centre-ville d'Augsbourg assure un accès rapide aux commerces, écoles, crèches et transports en commun. Cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel : calme et tranquillité dans un environnement verdoyant, tout en bénéficiant de la proximité des commodités urbaines et d'infrastructures de qualité. Cette maison est idéale pour les familles, les couples ou les investisseurs désireux de créer un véritable bijou grâce à une rénovation et un aménagement créatifs.



**CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Contact

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

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)

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

---

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