

## Augsburg - Hammerschmiede

????? ?????????????? ?? ??????? ???????????

Αριθμός ακινήτου: 25122119

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 640.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 113 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 836 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25122119               |
| ???????????          | ca. 113 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????    |
| ????????             | 4                      |
| ?????????? ???       | 2                      |
| ??????????           |                        |
| ??????????           | 2                      |
| ????? ????????????   | 1950                   |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????             |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 640.000 EUR                                                                        |
| ??????                   | ?????????????                                                                      |
|                          | ????????????????                                                                   |
| ????????????             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ????????????? | ????????                                                                           |
| ????????                 | ????????, WC<br>?????????????, ??????                                              |

Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?????????? ??????????

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| ???? ??????????         | ????       |
| ???????????             | 30.09.2035 |
| ???????????????? ?????? |            |
| ???                     |            |
| ???? ??????????         | ????       |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| ???????????????          | BEDARF         |
| ??????????               |                |
| ?????? ???????           | 236.00 kWh/m²a |
| ??????????               |                |
| ?????????? ????????????? | G              |
| ??????????               |                |
| ???? ?????????????       | 1950           |
| ?????????? ?? ??         |                |
| ????????????             |                |
| ????????????????         |                |

Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?? ????????



**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

Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

?? ???????



VON POLL  
IMMOBILIEN

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  
IN THE WORLD

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



**Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

**???** **?????** **?????????**

???? ? ????????????? ????? ????????????? ??? ?????? ??? ????????????? ???????  
Augsburg-Hammerschmiede ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????  
??? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????????, ?? ?????????? ??  
??? ?????????????? ??????????, ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????  
??? ?????????, ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??? ??????????????????  
?????????????????, ??? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ???  
????????????????????? ? ?????????? ?????? ?????????????? ??????????????????, ?? ?? ?????? ??? ??????????  
?????????. ?????? ? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??????????????????  
? ?????????? - ?????????? ??? ?????????? ?????????, ??? ?????????? ??? ?????? ? ??????????????. ?????? ?  
????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????  
??? ??????????. ?? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????,  
????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????, ?????????? ??? ??????????. ??? ?????????? ?????????????? ???  
?????????. ? ??????, ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????  
????????????????? ??????????????, ??? ? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? Augsburg ??????????  
????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????, ??????????, ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??????????????  
????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ??? ??? ??? ?????????: ?????????? ??? ?????????? ?? ???  
????????????????? ??????????????, ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????. ?????? ??  
?????? ?????? ?????????? ??? ??????????????, ?????????? ? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??  
????????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????

**Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

**????????????? ??? ????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 236.00 kwh/(m²\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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