

Augsburg – Hammerschmiede

# Gemütliches Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück

????????? ??????????: 25122119



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

???? ??????: 660.000 EUR • ??????????: ca. 113 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 836 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122119
????????????	ca. 113 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	4
???????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1950
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	660.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
??????????????	
????????	????????, WC ?????????????, ??????

???????? ?????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

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

???? ?????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	30.09.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	236.00 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ?????????	????	??????????	G
		????????????	
		??????????	
		???? ?????????	1950
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	



???????? ??: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

?? ???????



???????? ?????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

?? ???????





??????? ???????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

?? ????????





???????? ?????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

?? ????????





Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

?? ????????



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

??????? ???????: 25122119 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

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

Dieses Einfamilienhaus in der begehrten und familienfreundlichen Lage Augsburg-Hammerschmiede bietet viel Potenzial für kreative Gestaltungen und individuelle Wohnträume. Die solide Bausubstanz kombiniert mit einem großzügigen Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Modernisierung und Erweiterung.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Wohnbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Familienmomente bietet, ein Schlafzimmer sowie ein praktisches Bad, das Komfort und Funktionalität vereint.

Besonders erwähnenswert ist das Dachgeschoss, das mit einer eigenen, separaten Küche ausgestattet ist. Diese Räumlichkeit bietet die Möglichkeit, eine kleine Einliegerwohnung oder ein Studio zu schaffen – ideal für erwachsene Kinder, ein Home-Office oder Gäste. Durch diese zusätzliche Einheit lässt sich der Wohnraum flexibel nutzen und der Wert der Immobilie steigern.

Das Haus ist von einem sehr großzügigen Grundstück mit weitläufigem Garten umgeben, das viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung bietet. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Die ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft sorgt für ein harmonisches Wohnumfeld, während die Nähe zur Innenstadt von Augsburg eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln garantiert. So vereint dieses Objekt das Beste aus beiden Welten: Ruhe und Rückzug im Grünen, kombiniert mit urbaner Nähe und guter Infrastruktur.

Dieses Haus richtet sich an Familien, Paare oder Investoren, die bereit sind, durch Renovierung und kreative Gestaltung ein echtes Juwel zu schaffen.

??????? ???????: 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



??????? ???????: 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.

??????? ???????: 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.

???????? ?????: 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)