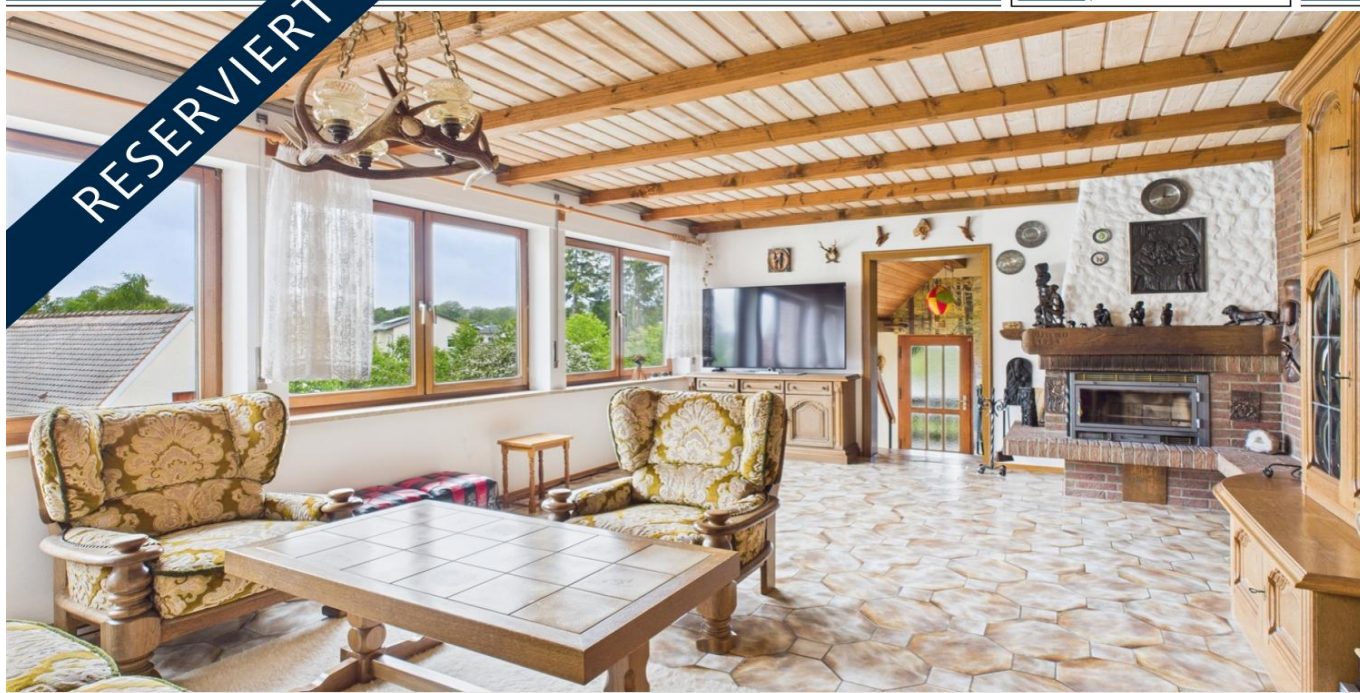


Augsburg – Hammerschmiede

## FOGLALT: Ház különálló apartmannal és nagy, gyönyörű kerttel

VP azonosító: 25122056

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 659.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 199 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 567 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25122056                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 199 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1957                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 659.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 36 m²                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.05.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 359.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1957                       |



VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

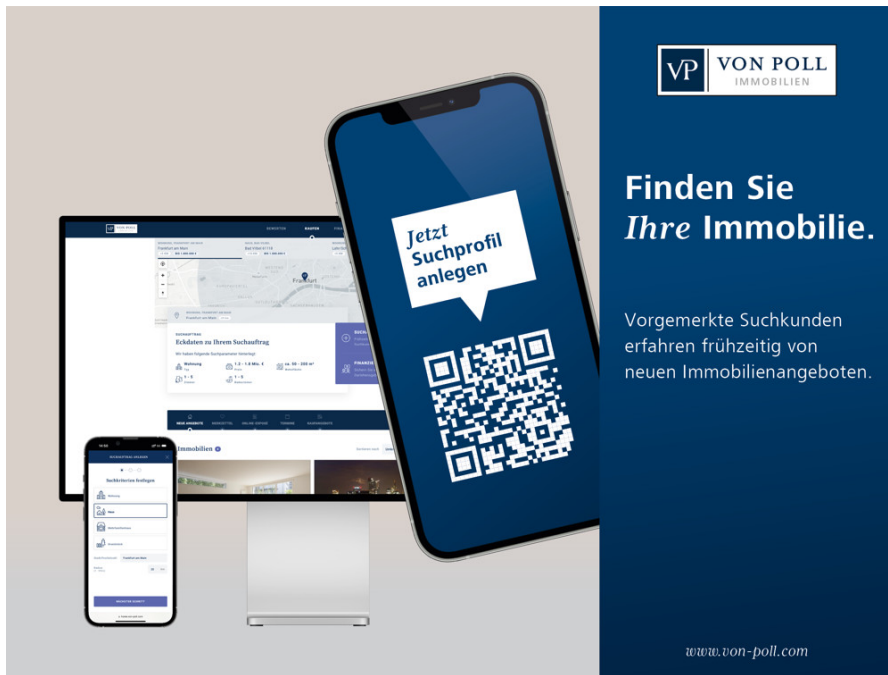
## Az ingatlan





VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Az ingatlan



**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

VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Az ingatlan



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 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)



VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Az első benyomás

Ez a sokoldalú ikerház egy keresett lakóövezetben, egy csendes zsákutcában található, körülbelül 199 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, számos kiegészítő helyiséggel, így kivételesen tágas elrendezést biztosít – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálása számára. A földszinten egy különálló lakás található, amely tökéletes nagyszülők, felnőtt gyermekek, vagy akár bérbeadásra is. Összesen több nappali és hálószoba áll rendelkezésre – minden szinten elosztva –, valamint három teljesen felszerelt fürdőszoba, így biztosítva a maximális kényelmet. A már átalakított tetőtér további lakó- vagy dolgozóteret kínál, míg a nagy tetőterasz pihenésre csábít, és csodálatos kilátást nyújt a környező zöld környezetre. A körülbelül 567 m<sup>2</sup>-es telket egy további, körülbelül 280 m<sup>2</sup>-es bérbe adott telekkel bővítik – igazi fénypont a kertészek és a természet szerelmeseinek. A tágas kert bőséges nyitott térrel, üvegházzal, saját vízpumpával a kert öntözéséhez és nyugodt pihenőhelyekkel büszkélkedhet. Garázs, fedett parkolóhely, valamint egy kis muhely vagy további háztartási helyiség teszi teljessé az ajánlatot. Az ingatlan csendes, családbarát helyen található, kiváló infrastruktúrával, iskolákkal, bevásárlási lehetőségekkel és szabadidős tevékenységekkel, mint például a közvetlen közelben lévő autópálya-tó. Legyen szó tágas családi otthonról, többgenerációs házról vagy hobbi és munkalehetőségekkel rendelkező lakásról – ez a ház számos lakhatási igényt kielégít egy fedél alatt. Merítsen ihletet a sokszínű lehetőségekből egy megtekintés során!

VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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