

Augsburg - Hammerschmiede

# Hangulatos családi ház nagy telken

VP azonosító: 25122119



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

VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 836 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

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

**VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Áttekintés

VP azonosító	25122119
Hasznos lakótér	ca. 113 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1950
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	640.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>30.09.2035</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>

Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Teljes energiaigény	<b>236.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>G</b>
Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1950</b>

VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122119 - 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: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Az ingatlan



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 OF THE WORLD

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



**VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Az első benyomás

Ez a családi ház a keresett és családbarát Augsburg-Hammerschmiede környékén rengeteg lehetőséget kínál a kreatív tervezésre és az egyéni álmok megvalósítására. A masszív szerkezet, a nagyvonalú telekkel kombinálva, számos lehetőséget nyit meg a modernizációra és a bővítésre. A földszinten egy hívogató nappali található, rengeteg hellyel családi összejövetelekhez, egy hálószoba és egy praktikus fürdőszoba, amely ötvözi a kényelmet és a funkcionalitást. Különösen figyelemre méltó a tetőtér, saját külön konyhával. Ez a tér lehetőséget kínál egy kisebb apartman vagy stúdió kialakítására – ideális felnőtt gyermekek, dolgozószoba vagy vendégek számára. Ez a kiegészítő egység lehetővé teszi a lakóter rugalmas kihasználását és növeli az ingatlan értékét. A házat egy nagyon tágas telek veszi körül, nagy kerttel, amely rengeteg helyet biztosít a szabadidőhöz, a játékhöz és a pihenéshez. Egy garázs teszi teljessé az ajánlatot. A csendes, családbarát környék harmonikus lakókörnyezetet biztosít, míg Augsburg belvárosának közelsége gyors hozzáférést biztosít a bevásárlóközpontokhoz, iskolákhoz, óvodákhoz és a tömegközlekedéshez. Ez az ingatlan a két világ legjavát ötvözi: a nyugalmat és a csendet zöld környezetben, a városi közelséggel és a jó infrastruktúrával kombinálva. Ez a ház ideális családok, párok vagy befektetők számára, akik készen állnak arra, hogy felújítással és kreatív tervezéssel igazi gyöngyszemet teremtsenek.

**VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25122119 - 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)**