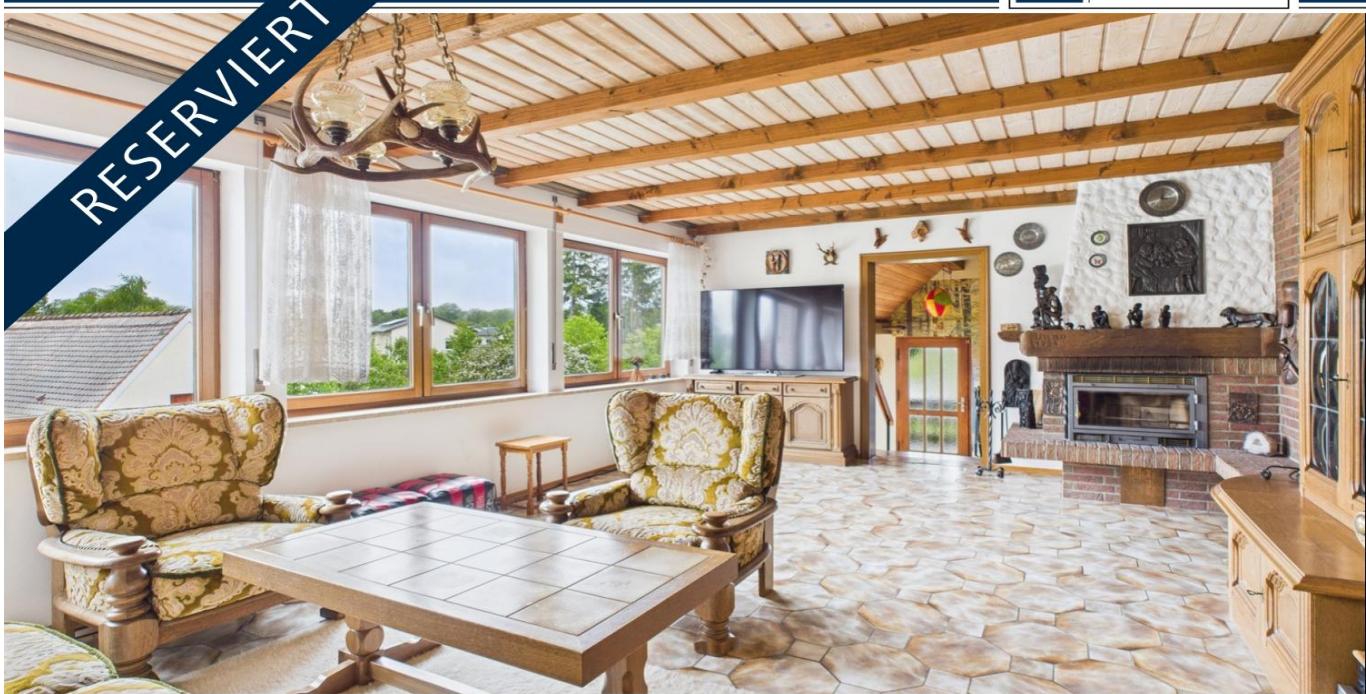


Augsburg – Hammerschmiede

## RISERVATO: Casa con appartamento indipendente e ampio e bellissimo giardino

*Codice oggetto: 25122056*

RESERVIERT



Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122056	Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Superficie netta	ca. 199 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie linda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1957	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	359.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La proprietà



Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La proprietà



Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La proprietà



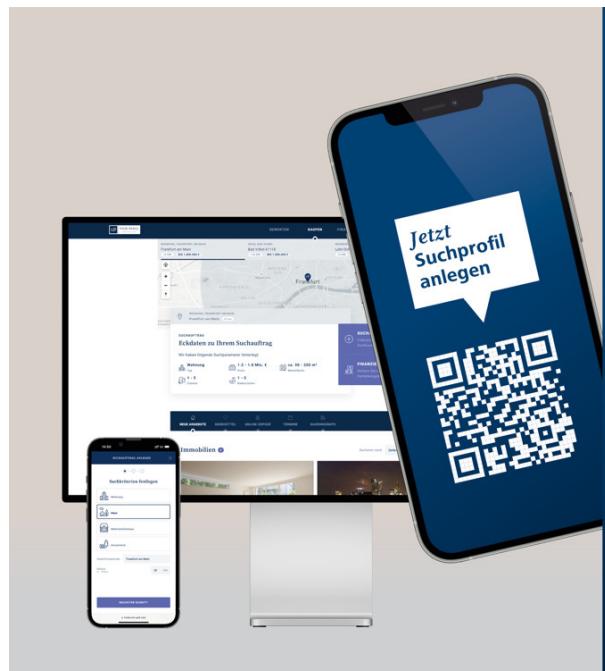
Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La proprietà



Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La proprietà



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## La proprietà



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 OF THE WORLD

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

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Una prima impressione

Questa versatile casa bifamiliare, situata in una ricercata zona residenziale in una tranquilla strada senza uscita, offre circa 199 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, oltre a numerose aree aggiuntive, offrendo una disposizione eccezionalmente spaziosa, ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Il piano terra ospita un appartamento separato, perfetto per nonni, figli adulti o anche come immobile da affittare. Sono disponibili in totale diversi soggiorni e camere da letto, distribuiti su tutti i piani, oltre a tre bagni completamente attrezzati, per garantire il massimo comfort. La mansarda già ristrutturata offre ulteriore spazio abitativo o lavorativo, mentre l'ampia terrazza sul tetto invita al relax e offre una magnifica vista sul verde circostante. Il terreno di circa 567 m<sup>2</sup> è ampliato da un ulteriore terreno in affitto di circa 280 m<sup>2</sup>, un vero gioiello per gli amanti del giardinaggio e della natura. L'ampio giardino vanta ampi spazi aperti, una serra, una pompa dell'acqua privata per l'irrigazione e tranquilli rifugi. Un garage, un posto auto coperto e una piccola officina o ulteriore locale tecnico completano l'offerta. L'immobile è situato in una posizione tranquilla e adatta alle famiglie, con ottime infrastrutture, tra cui scuole, negozi e aree ricreative come il lago autostradale nelle immediate vicinanze. Che si tratti di una spaziosa casa familiare, di una casa multigenerazionale o di una residenza con spazio per hobby e lavoro, questa casa soddisfa molti desideri abitativi sotto lo stesso tetto. Lasciatevi ispirare dalle diverse possibilità durante una visita!

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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