

Augsburg - Hammerschmiede

# Accogliente casa indipendente su un ampio terreno

Codice oggetto: 25122119



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25122119 - 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: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122119	Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1950		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.09.2035</b>	Consumo energetico	<b>236.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1950</b>

Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La proprietà



Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La proprietà



Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La proprietà



Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 25122119 - 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 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)



**Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente nella ricercata e adatta alle famiglie zona di Augusta-Hammerschmiede offre ampio potenziale per una progettazione creativa e per realizzare i propri sogni abitativi. La solida costruzione, unita a un ampio terreno, apre numerose possibilità di ammodernamento e ampliamento. Al piano terra si trovano un'accogliente zona giorno con ampio spazio per le riunioni di famiglia, una camera da letto e un bagno pratico che unisce comfort e funzionalità. Particolarmente degna di nota è la mansarda, dotata di cucina separata. Questo spazio offre la possibilità di creare un piccolo appartamento o un monolocale, ideale per figli adulti, uno studio o per gli ospiti. Questa unità aggiuntiva consente un utilizzo flessibile dello spazio abitativo e aumenta il valore dell'immobile. La casa è circondata da un terreno molto spazioso con un ampio giardino, che offre ampio spazio per il tempo libero, il gioco e il relax. Un garage completa l'offerta. Il quartiere tranquillo e adatto alle famiglie garantisce un ambiente abitativo armonioso, mentre la vicinanza al centro di Augusta garantisce un rapido accesso a negozi, scuole, asili e mezzi pubblici. Questa proprietà coniuga il meglio di due mondi: pace e tranquillità in un contesto verde, vicinanza al centro città e buone infrastrutture. Questa casa è ideale per famiglie, coppie o investitori che desiderano creare un vero gioiello attraverso una ristrutturazione e un design creativo.

**Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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