

Augsburg - Hammerschmiede

# Einfamilienhaus mit Potenzial für Neubau oder Erweiterung

*Número da propriedade: 25122119*



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

**PREÇO DE COMPRA: 640.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 836 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25122119               |
| Área                   | ca. 113 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 4                      |
| Quartos                | 2                      |
| Casas de banho         | 2                      |
| Ano de construção      | 1950                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 640.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 30.09.2035 | Procura final de energia                                 | 236.00 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | G                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1950                     |

Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## O imóvel



Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## O imóvel



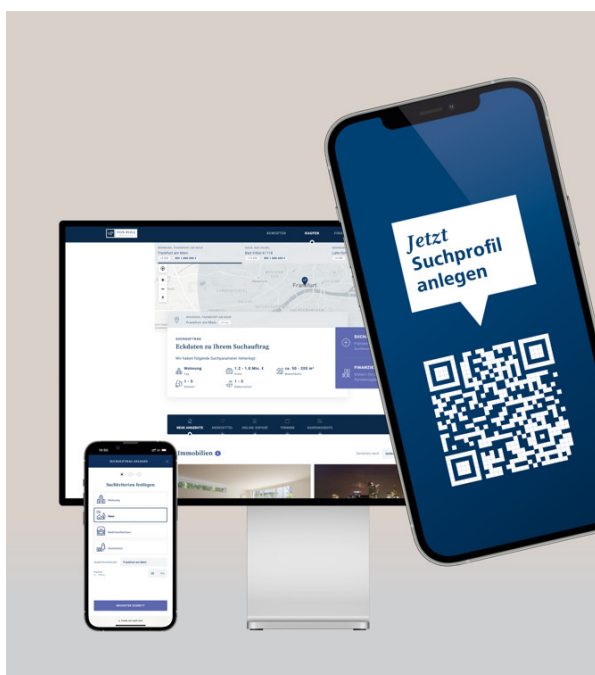
Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## O imóvel



Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## O imóvel



**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

Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede

## O imóvel



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 Bäckergasse | 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)



**Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus in der begehrten und familienfreundlichen Lage Augsburg-Hammerschmiede bietet viel Potenzial für kreative Gestaltungen und individuelle Wohnräume. Die solide Bausubstanz kombiniert mit einem großzügigen Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Modernisierung, Erweiterung sowie eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks.

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. Besonders attraktiv ist dabei das zusätzliche Bebauungspotenzial des Grundstücks, das interessante Perspektiven für eine Erweiterung oder eine weitere Wohnbebauung eröffnet. 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 und gleichzeitig vom zusätzlichen Entwicklungspotenzial des Grundstücks zu profitieren.

**Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## Outras informações

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25122119 - 86169 Augsburg - Hammerschmiede**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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