Augsburg – Hammerschmiede

Viel Platz für die Familie – Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Dachterrasse und Traumgarten

Objektnummer: 25122056

KAUFPREIS: 745.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 172 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 567 m²

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Auf einen Blick

Objektnummer	25122056
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	328.41 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Die Immobilie

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Ein erster Eindruck

Diese vielseitige Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage in verkehrsberuhigter Sackgasse mit ca. 172?m² Wohnfläche sowie zahlreichen Zusatzflächen bietet ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung, die sich perfekt für Großeltern, erwachsene Kinder oder auch zur Vermietung eignet. Insgesamt stehen mehrere Wohn- und Schlafzimmer zur Verfügung – verteilt auf alle Etagen – sowie drei voll ausgestattete Bäder, die für Wohnkomfort sorgen. Das bereits ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Wohn- oder Arbeitsfläche, während die große Dachterrasse zum Entspannen einlädt und einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Das ca. 567?m² große Grundstück wird durch ein zusätzlich gepachtetes Grundstück mit ca. 280?m² erweitert – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber und Naturfreunde. Der weitläufige Garten begeistert mit viel Freiraum, einem Gewächshaus, einer eigenen Wasserpumpe zur Gartenbewässerung sowie ruhigen Rückzugsorten. Eine Garage, ein überdachter Stellplatz und eine kleine Werkstatt bzw. zusätzliche Nutzfläche runden das Angebot ab. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage mit guter Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholung z. B. Autobahnsee in unmittelbarer Nähe. Ob als großzügiges Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder als Wohnsitz mit Raum für Hobby und Beruf – dieses Haus vereint viele Wohnwünsche unter einem Dach. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern!

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Ausstattung und Details

- 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 mit zusätzlichen 280 m² gepachtetem Grund (Stadt Augsburg jährl. 78 €)
- Gewächshaus
- sonnige Terrasse
- ausgebautes Dachgeschoss
- unterkellert mit Waschküche und Dusche
- kleine Werkstatt
- Garage
- überdachter Stellplatz

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 328.41 kwh/(m²*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 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.

Objektnummer: 25122056 - 86169 Augsburg – Hammerschmiede

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com