

# renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



## Haselnussweg 15

86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR  
Scout-ID: 15361173



### Ihr Ansprechpartner:

GALE Immobilien GmbH

Herr Paul Shepherd

E-Mail: [info@gale-immo.de](mailto:info@gale-immo.de)

Tel: +49 8232 78197

Mobil: +49 172 8559500

Web: <http://www.gale-immo.de>

Haustyp:	Wohnimmobilie (sonstige)
Grundstücksfläche ca.:	1.132,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	50,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	10/2024
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38% (inkl. MwSt.)

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 2,38% inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



### Haselnussweg 15

86169 Augsburg

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	120,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	849.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Träumen Sie von Ihrem eigenen Zuhause, maßgeschneidert nach Ihren Vorstellungen?

Dieses Angebot könnte für Sie genau das Richtige sein!

Wir freuen uns, Ihnen eine äußerst attraktive Immobilie in guter Lage präsentieren zu können. Im Augsburger Stadtteil Hammerschmiede steht diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf einem ca. 1.132 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit verschiedenen ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Eine Teilung des großen Grundstücks, nach dem Kauf, wäre denkbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB: Ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt. Die genauen Möglichkeiten müssen mit dem Bauamt abgesprochen werden.

Ist Ihr Interesse geweckt?

### Ausstattung:

Die ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf das Haupthaus mit Anbau. 2 Treppenhäuser verbinden die Wohneinheiten mit dem Keller sowie das Dachgeschoss. Das Haus ist vollunterkellert.

EG: Nach Betreten des Hauses befinden Sie sich im zentral gelegenen Flur mit Treppenhaus. Linkerhand ist ein Schlafzimmer/Arbeitszimmer, rechterhand ist das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie dem angrenzenden großen Garten. Am Ende des Flurs befindet sich die Küche. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken, komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

OG: Die Raumaufteilung entspricht annähernd der des Erdgeschosses, allerdings mit Dachschrägen. Ein Gäste-WC mit Waschbecken ist vorhanden. Ein weiteres Schlafzimmer ist über eine Wendeltreppe zugänglich. Einige Räume sind für den Ausbau vorbereitet.

KG: Neben dem Heizungsraum mit Ausgang in den Garten, sind eine Waschküche, ein Kellerraum als Durchgangsraum und ein Hobbyraum vorhanden.

Die vorhandene, gemauerte Werkstatt sowie die Einzelgarage bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und runden das Immobilienangebot ab.

Zusammenfassend besticht die Immobilie durch ihre funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzbarkeit des Nebengebäudes sowie das großzügige Grundstück.

Wichtig:

Für einen modernen Wohnstandard sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am und im gesamten Objekt notwendig. Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

### Lage:

Trotz seiner ruhigen Lage verfügt die Hammerschmiede über eine gute Infrastruktur. Es gibt Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleistungsangebote. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind vorhanden, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden.

Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit diversen Busverbindungen. Die A8 ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Hammerschmiede bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität, die ruhige Lage und die gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile machen sie zu einer attraktiven Wohngegend für Familien.

### Sonstiges:

Wir bitten um Kenntnisnahme, dass auch diesem Verkaufsauftrag das in unserem Hause übliche Alleinverkaufsmandat zugrunde liegt und wir vom Eigentümer beauftragt sind, alle wesentlichen Gespräche und Verhandlungen zu führen.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage schnellstmöglich und ohne Rückfragen bearbeiten können, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mit an. Lassen Sie sich von dem attraktiven Angebot überzeugen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir Sie kostenlos mit Verkaufsberatungen sowie Immobilienbewertungen beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir belohnen das mit einer Tipp Provision! Rufen Sie uns an oder besser noch, kommen Sie persönlich im Büro vorbei.

Wir sind Ihr Immobilienmakler im Großraum Augsburg - Landsberg - München.

GALE GmbH Immobilien  
persönlich - seriös - kompetent

Sie erreichen uns gerne jederzeit unter:  
08232 78197  
oder  
0172 8559500.

Wir freuen uns über Ihren Anruf, Ihr Team von GALE Immobilien

[www.gale-immo.de](http://www.gale-immo.de)

renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15

86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



GALE Immobilien



Garage

renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15

86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Werkstatt



Garten



Garten



Garten

renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15

86169 Augsburg

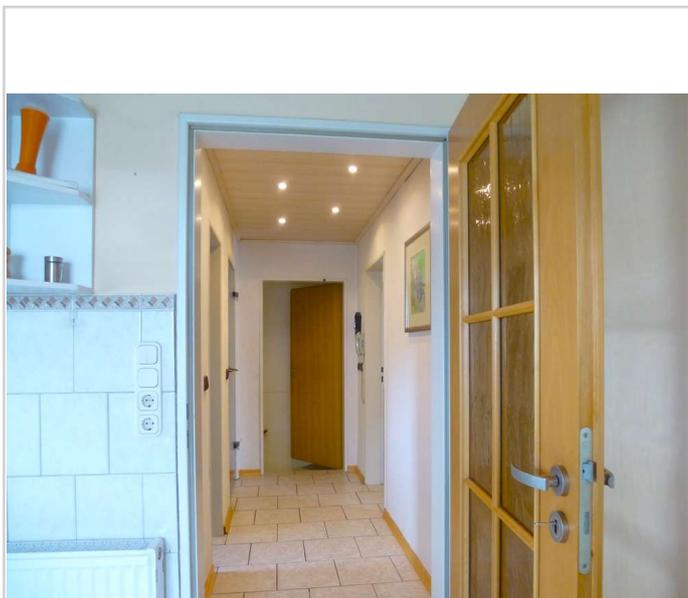
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



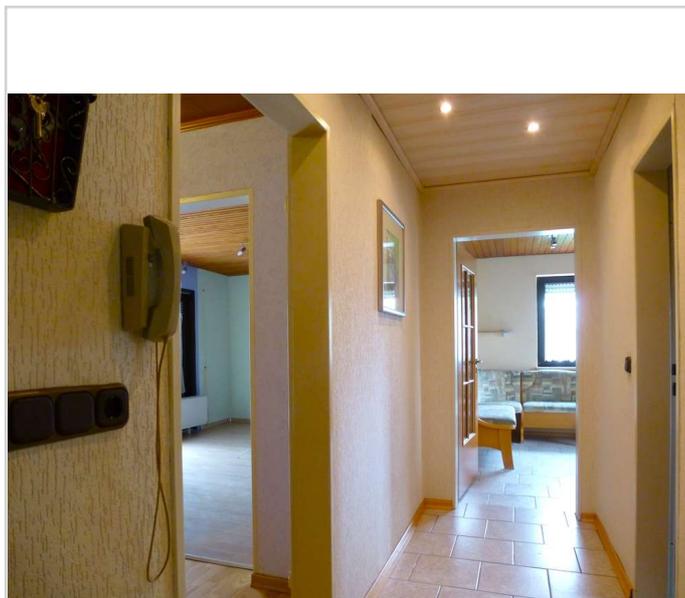
Garten



Garten



Flur



Flur

# renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15  
86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Badezimmer



Küche



Flur



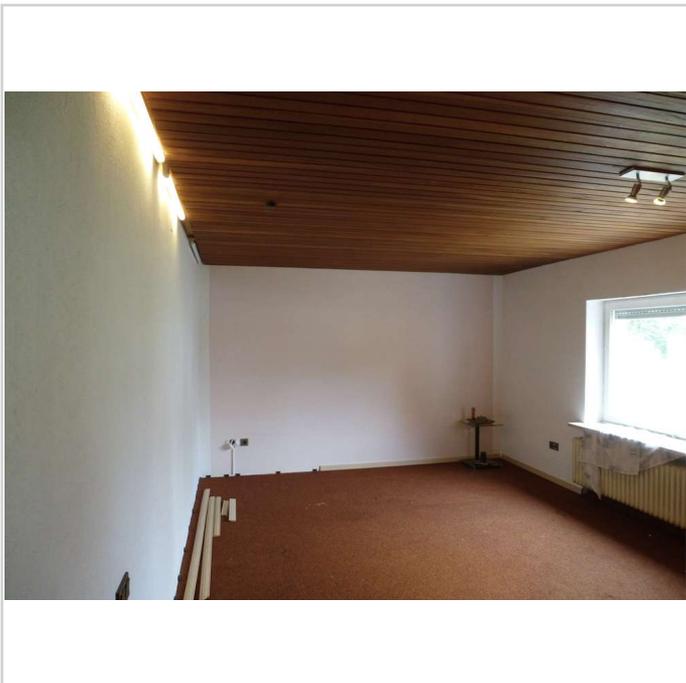
Wohnzimmer

renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15  
86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Schlafzimmer 1



Werkstatt



Terrasse



Kelleraufgang

# renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15  
86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Gas Heizung mit Boiler



Kellerraum 1



Kellerraum 2



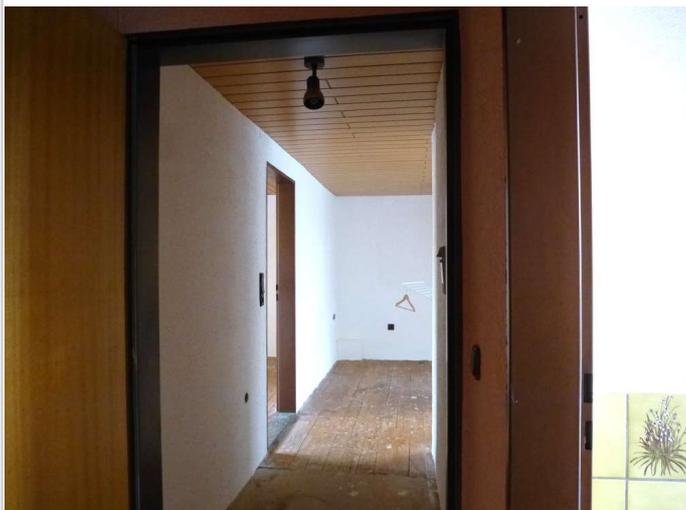
Treppenhaus

# renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15  
86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Flur



Schlafzimmer 2



Gäste-WC



Schlafzimmer 3

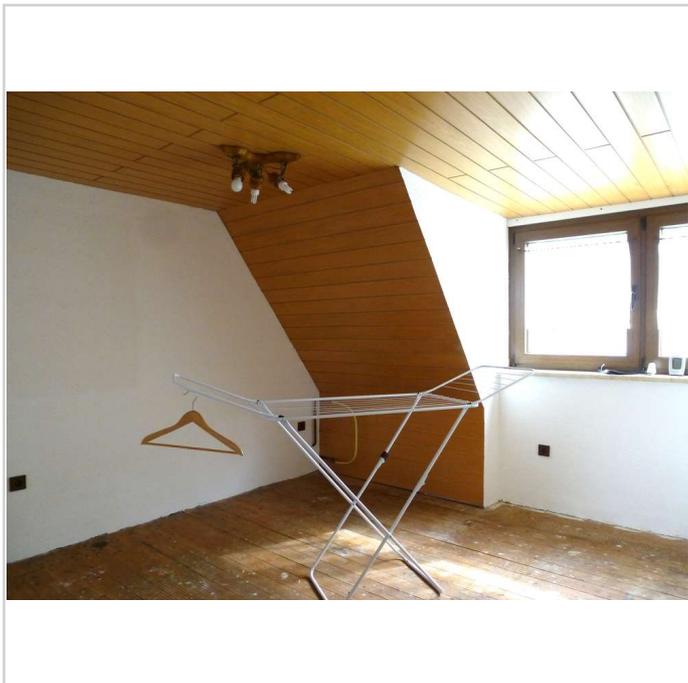
renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



**Haselnussweg 15**

86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



Schlafzimmer 4



Hausansicht

renov. bed. Haus auf 1.132 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten in guter Wohnlage



Haselnussweg 15

86169 Augsburg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 849.000,00 EUR

