



---

I M M O B I L I E N

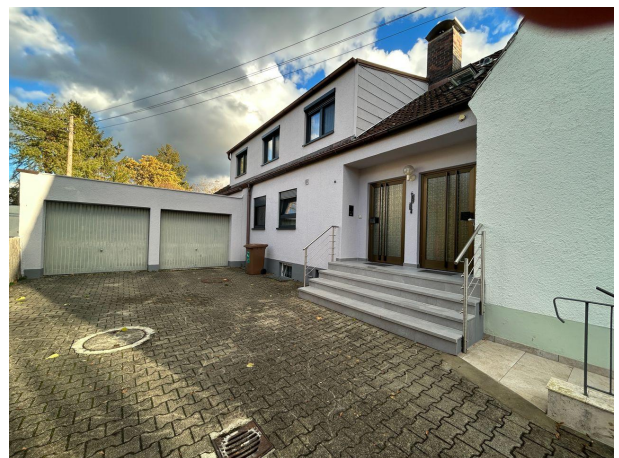
**Immobilien-Exposé**

**Katip | Exklusive Doppelhaushälfte in  
Augsburg Hammerschmiede – Ihr neues  
Zuhause wartet auf Sie!**

**Objekt-Nr.:**  
**KATIP-2025-100**

## Haus zum Kauf

in 86169 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Hammerschmiede



## Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

**735.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.  
19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**140 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**220 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**430 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1980**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Parkett**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen die einmalige Gelegenheit, eine ansprechende Doppelhaushälfte auf einem großzügigen Grundstück von ca. 430 m<sup>2</sup> zu erwerben.

Ideal für Familien und Paare bietet dieses Haus in bester Nachbarschaft Raum für Ihre individuellen Wohnräume.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>, optimal geschnitten und voll unterkellert (Nutzfläche ca. 220 m<sup>2</sup>)
- Bezugsfertig: Die Immobilie kann nach Absprache sofort bezogen werden
- Modernisierung: 2023 umfangreich saniert und hochwertig ausgestattet
- Baujahr: 1980 – dank kontinuierlicher Instandhaltung und Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand

Ausstattung & Komfort:

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit stilvollen Vinylböden, ergänzt durch pflegeleichte Fliesen, die eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen.

Die Gaszentralheizung wurde 2015 erneuert, und die Elektrik entspricht modernsten Standards.

Das gedämmte Dach und die neuen dreifach verglasten Kunststofffenster sorgen für ausgezeichnete Energieeffizienz.

Außenbereich & Garage: Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Garage, direkt am Haus gelegen, bietet Zugang zum Garten und eine Stellplatzmöglichkeit im Außenbereich.

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, Flur/Garderobenbereich
- 1. Obergeschoss / Dachgeschoss: Schlafzimmer, drei weitere Zimmer (Kinderzimmer/Arbeitszimmer), Badezimmer, Flur
- Kellergeschoss: Vier Räume (zwei mit Tageslichtschächten), Waschküche, Heizungsraum, Zugang zum Garten

Service für Ihre Wohnträume: Als erfahrenes Maklerunternehmen unterstützen wir Sie auch nach dem Kauf – ob bei handwerklichen Anpassungen oder individuellen Modernisierungswünschen. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen verlässliche Partner aus unserem Netzwerk.

Finanzierungshilfe? Kein Problem! Wir stehen Ihnen ebenfalls gerne zur Seite, um das passende Finanzierungspaket für Sie zu finden.

Lassen Sie sich von dieser modernen Doppelhaushälfte inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause persönlich vorzustellen und Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus zu begleiten!

## **Ausstattung**

- 2023 saniert
- ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 430 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Wohnzimmer mit Essbereich
- mit zwei Einbauküchen (EG und UG)
- mit 4 weiteren Zimmern
- mit Terrasse
- mit Garten
- mit Gartenhaus
- mit Balkon
- 2 Bäder mit Wanne und Dusche (OG und KG)
- 1 Gäste WC im EG
- mit Garage
- Heizanlage von 2015
- Elektrik auf aktuellem Stand
- Neue Fenster (2023) - Kunststofffenster 3-fach verglast
- Schwedenofen
- Gaszentralheizung

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.



## Lage & Umgebung

86169 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Hammerschmiede

Diese exklusive Immobilie erfreut sich einer Lage, die wahrlich einzigartig ist. Sie liegt in einem begehrten Stadtteil Augsburgs und bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten: urbanes Leben und idyllische Ruhe.

Die Straße ist eine ruhige und dennoch äußerst gut angebundene Straße, die Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums von Augsburg als auch seiner umliegenden Vorzüge ermöglicht. Das bedeutet, dass Sie in nur wenigen Minuten Fahrtzeit von der Hektik der Stadt in Ihr persönliches Rückzugsnest gelangen können.

Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln macht es Ihnen einfach, die Annehmlichkeiten der Innenstadt zu genießen, sei es beim Einkaufen in hochwertigen Geschäften, beim Essen in erstklassigen Restaurants oder beim Erkunden der kulturellen Highlights, die Augsburg zu bieten hat. Die Anbindung an Autobahnen und Verkehrsadern gewährleistet eine reibungslose Fortbewegung in der Region.

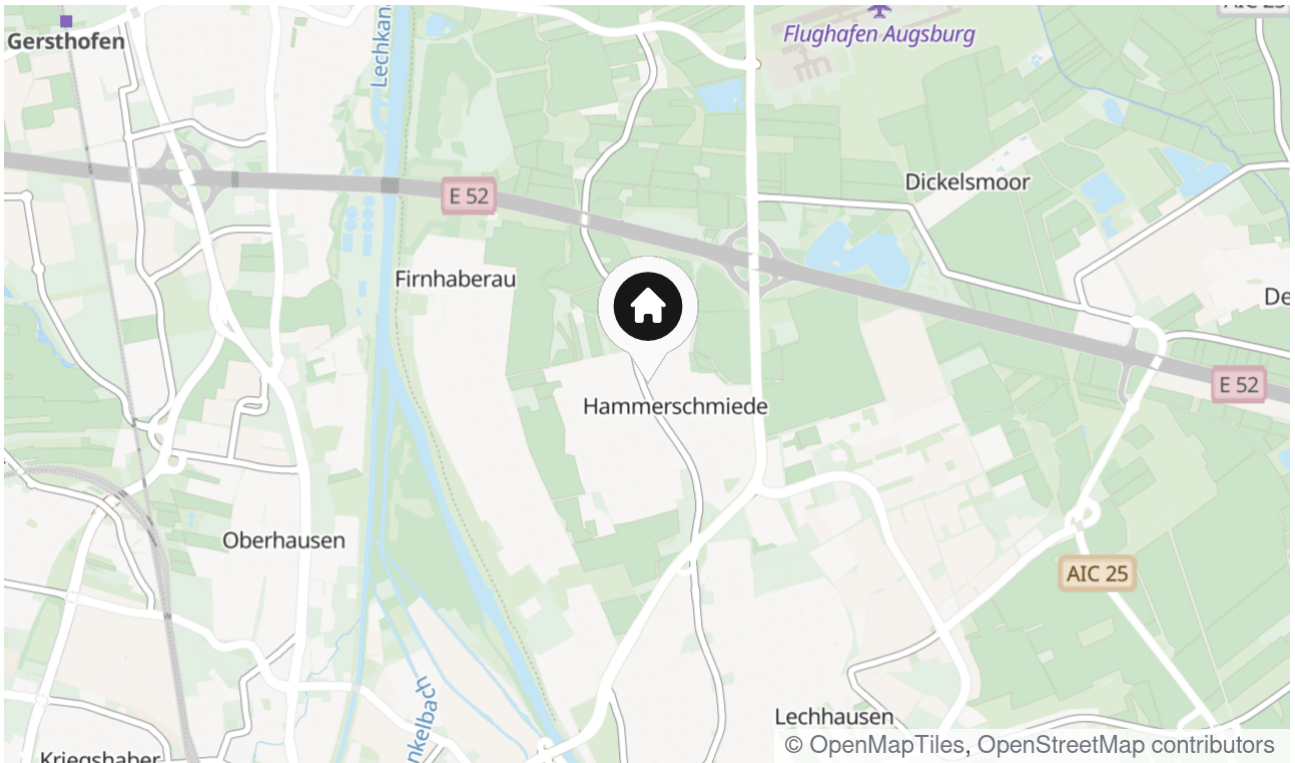
In unmittelbarer Umgebung Ihrer Immobilie finden Sie eine freundliche Nachbarschaft, die ein Gefühl von Zugehörigkeit und Sicherheit vermittelt. Die nahegelegenen Grünflächen und Parks bieten Raum für Entspannung und sportliche Aktivitäten im Freien, was besonders für Familien und Naturliebhaber von Vorteil ist.

Ihre Immobilie selbst ist ein wahrer Schatz. Sie wurde mit höchster Sorgfalt und Qualität saniert, um Ihnen modernen Wohnkomfort inmitten dieser erstklassigen Umgebung zu bieten. Mit großzügigen Räumlichkeiten und einer stilvollen Ausstattung spiegelt sie den Geschmack anspruchsvoller Käufer wider.

Der Gartenbereich ist ein weiteres Highlight und bietet Raum für Entspannung, Gartenpartys und gesellige Grillabende. Parkmöglichkeiten und eine Garage sorgen für Bequemlichkeit im Alltag.

Diese Immobilie vereint perfekte Lage, erstklassige Ausstattung und Wohlfühlambiente auf einzigartige Weise. Hier können Sie Ihre Wohnträume wahr werden lassen und viele glückliche Jahre verbringen.

Nehmen Sie sich die Zeit, diese besondere Immobilie persönlich zu erkunden, und lassen Sie sich von ihrer Magie verzaubern. Sie werden feststellen, dass diese Adresse in Augsburg mehr als nur eine Adresse ist – sie ist ein Zuhause, das alles bietet, was Sie sich wünschen können.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Wohnzimmer



Wohnzimmer





Außenansicht

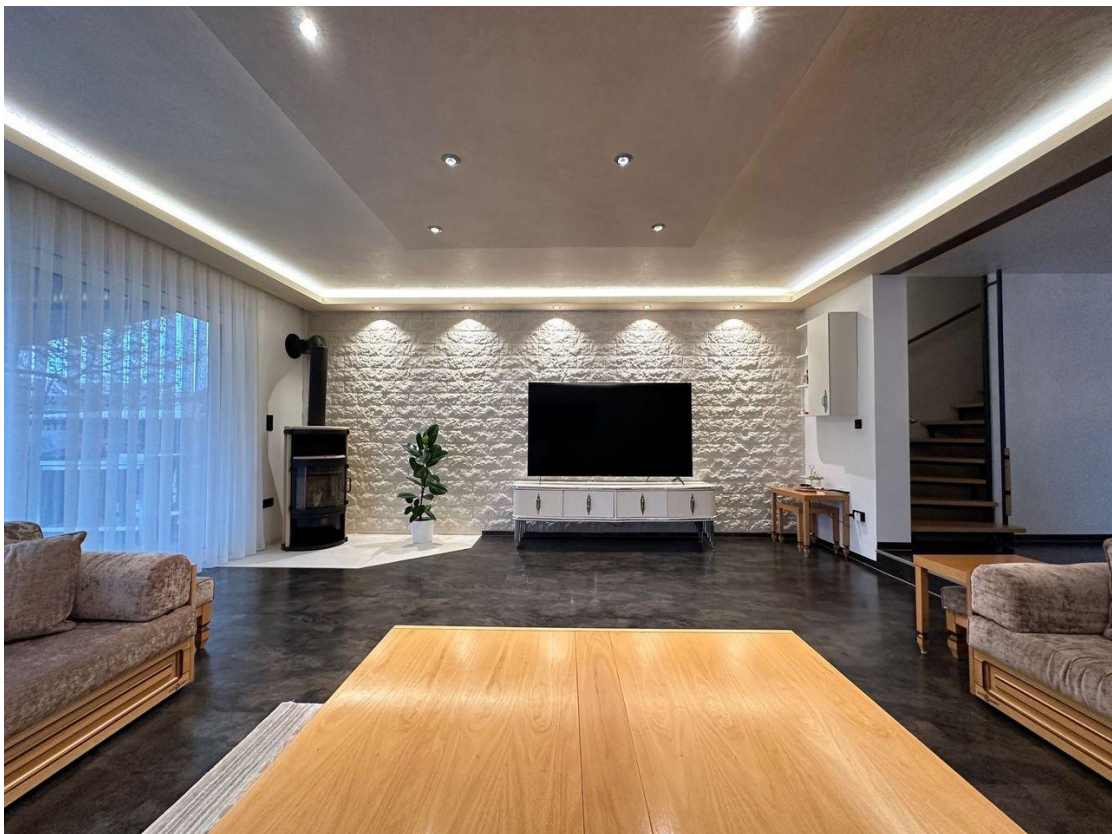


Außenansicht





Wohnzimmer



Wohnzimmer





Schwedenofen



Wohnzimmer





Essbereich



Essbereich





Essbereich



Küche





Treppen



Schlafbereich





Schlafzimmer



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2

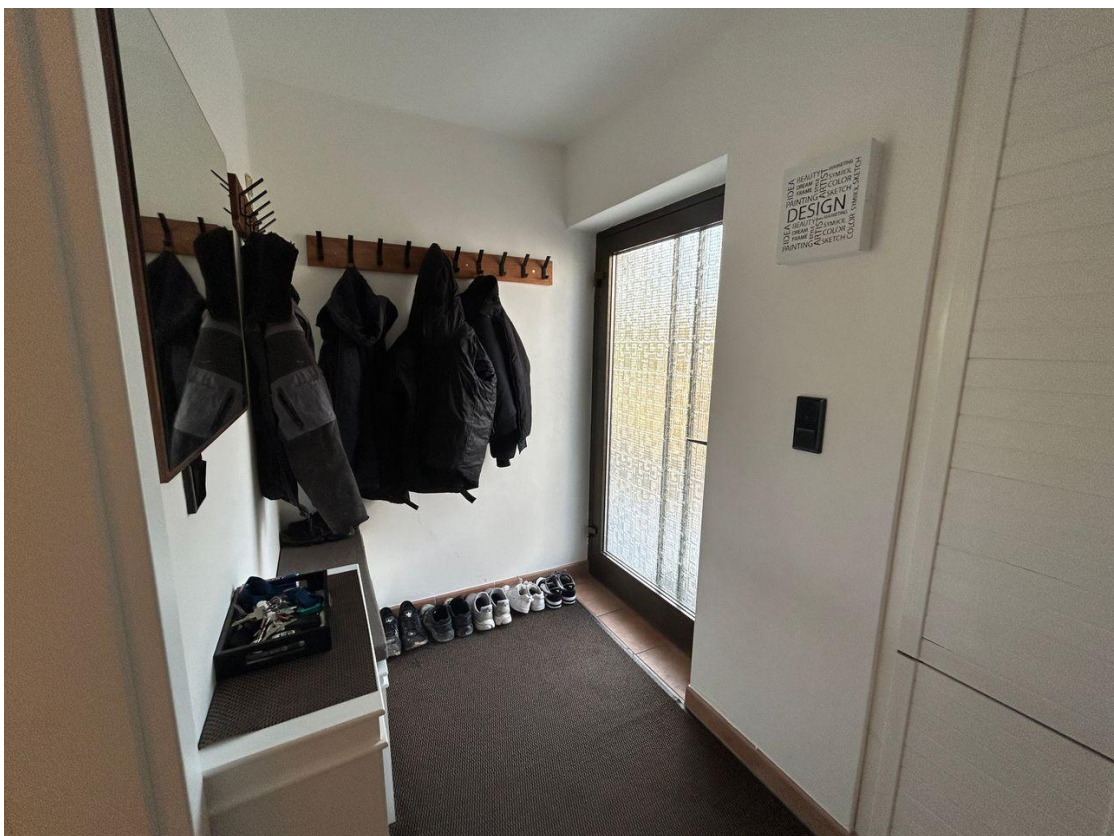


Kinderzimmer 3





Kinderzimmer 3



Hauseingang



Diele

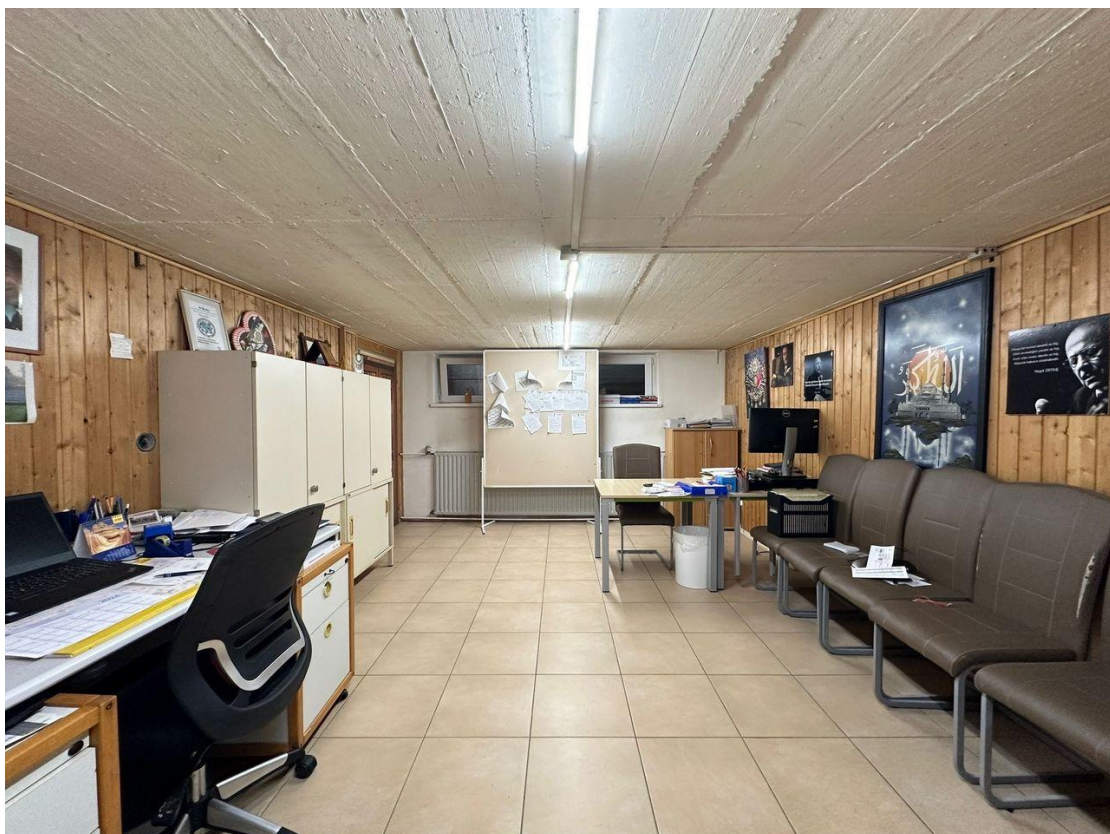


Diele





Gäste-WC



UG-Büro





OG-Flur



OG-Flur



Badezimmer-OG



OG-Badezimmer





Kellerbeispiel



UG-Badezimmer



UG-Badezimmer



Terrasse





Hausansicht Hinterhaus



Terrasse





Terrasse mit Garten



Garten





Garten und Haus



Gartenhaus

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

