



Immobilienexposé  
**Katip | traumhafte Doppelhaushälfte in  
Hammerschmiede mit vielen Extras \*Nähe A8**

Objekt-Nr.:  
124312451



## Haus zum Kauf

Katip | traumhafte Doppelhaushälfte in Hammerschmiede mit vielen Extras \*Nähe A8

**Kaufpreis**  
1.099.000 €

 179 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 7  
Zimmer

 617 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 229 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 2019  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.099.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	124312451	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	3
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	179 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Nutzfläche (ca.)	229 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	617 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2022

	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Luxus
	Baujahr	2019
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Gartennutzung	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine traumhafte Doppelhaushälfte in Hammerschmiede-Augsburg (Nähe A8) im Alleinauftrag an.

Die Immobilie wurde 2019 erbaut und befindet sich auf einem ca. 617 m<sup>2</sup> großen

Grundstück mit einem gepflegten Garten.

Die Wohnfläche beträgt ca. 179 m<sup>2</sup>.

Die Wohn- Nutzfläche beträgt inklusive Kellergeschoss ca. 229 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist verteilt auf 2 Ebenen zzgl. Kellergeschoss.

Sie wurde nach den neuesten technischen und nach den gültigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung ausgestattet.

Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeentwicklung sorgt.

Moderne Optik vereint sich mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Großzügig und in sich offen gestaltet, präsentieren sich die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Ein heller Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, großen bodentiefen Fenstern für maximalen Lichteinfall, sowie einem einzigartigen Sonnen- und Panoramadach mit Blick auf den Garten, verleiht diesem Haus eine ganz besondere Note und lässt keine Wünsche offen.

Ein Gäste-WC mit Abstellraum und Gästezimmer sind ebenso vorhanden.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse mit Garten. Hier genießen Sie in aller Ruhe Ihren Feierabend im Grünen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, drei Kinder- oder Arbeitszimmer und einem Badezimmer.

Der Keller besteht aus einem Hobbyraum und Waschraum/Heizungsraum.

Zusätzlich stehen Ihnen eine Doppelgarage mit zwei weiteren Außenstellplätzen zur Verfügung.

\*Höchst qualitativer Wohntraum mit viel Platz für die ganze Familie\*

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns gleich und fordern Sie unverbindlich das Exposé von Ihrem neuen Zuhause an.

Benötigen Sie Hilfe bei der Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne mit passenden Finanzierungspartnern behilflich.

Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattung

Allgemein:

- neuwertig und luxuriöser Zustand der Immobilie
- gute Nachbarschaft
- massivbauweise
- mit Dämmung und Photovoltaik
- hochwertige Sanitäranlagen
- Gas-Fußbodenheizung in sämtlichen Zimmern
- hochwertig ausgestattet
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (isoliert, Schallschutz)
- elektrische Rollläden

- hochwertige Fliesenböden im EG und in den Badezimmern
- Fliesenböden in den Zimmern im 1.OG und Keller
- LED-Spots und Standard-Anschlüsse vorhanden

Erdgeschoss (mit ca. 104 m<sup>2</sup> Fläche ohne Terrasse):

- neuwertige und voll ausgestattete Wohnküche
- Gäste-WC
- großer Wohn- und Essbereich
- Flur
- Zugang zur Terrasse und Garten
- Gästezimmer

1. Obergeschoss (mit ca. 75 m<sup>2</sup> Fläche):

- 3 Kinder/Arbeitszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne
- Zugang zum Dachboden (gedämmt)

Kellergeschoss:

- großer, multifunktionaler Hobbyraum (gefliest und beheizt)
- Technik- und Waschraum

Außenbereich und Zufahrt:

- Zufahrt mit Betonpflaster
- mit Doppelgarage
- weitere 2 Außenstellplätze direkt vor der Garage vorhanden
- großzügiger Garten
- Gartenhäuschen für Geräte und Gartenzubehör

- Fahrrad-Abstellbereich
- mit Terrassen und Loungebereich

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten und ruhigen Stadtteil Hammerschmiede und ist ein bevorzugtes Wohngebiet besonders für Familien.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens, wie Apotheken, Banken, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Grundschule Hammerschmiede sowie Kindergärten befinden sich in wenigen Minuten fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal. Die Bushaltestelle "Hammerschmiede" (Buslinie 23) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle und bequeme Anbindung in die Innenstadt Augsburgs.

Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 nach München und Stuttgart, sowie die nahe gelegene B17 nach Landsberg am Lech und Donauwörth, ist ein wesentlicher Standortvorteil und somit auch ideal auch für Pendler.

Auch das beliebte Alpenvorland mit seinen zahlreichen Freizeitaktivitäten und Urlaubsmöglichkeiten in den Bergen, ist in nur 1 1/2 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | traumhafte Doppelhaushälfte in Hammerschmiede mit vielen Extras \*Nähe A8
- 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.

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

Wir bitten Sie um Verständnis, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Vermieters/Eigentümers.

## Ihr Ansprechpartner

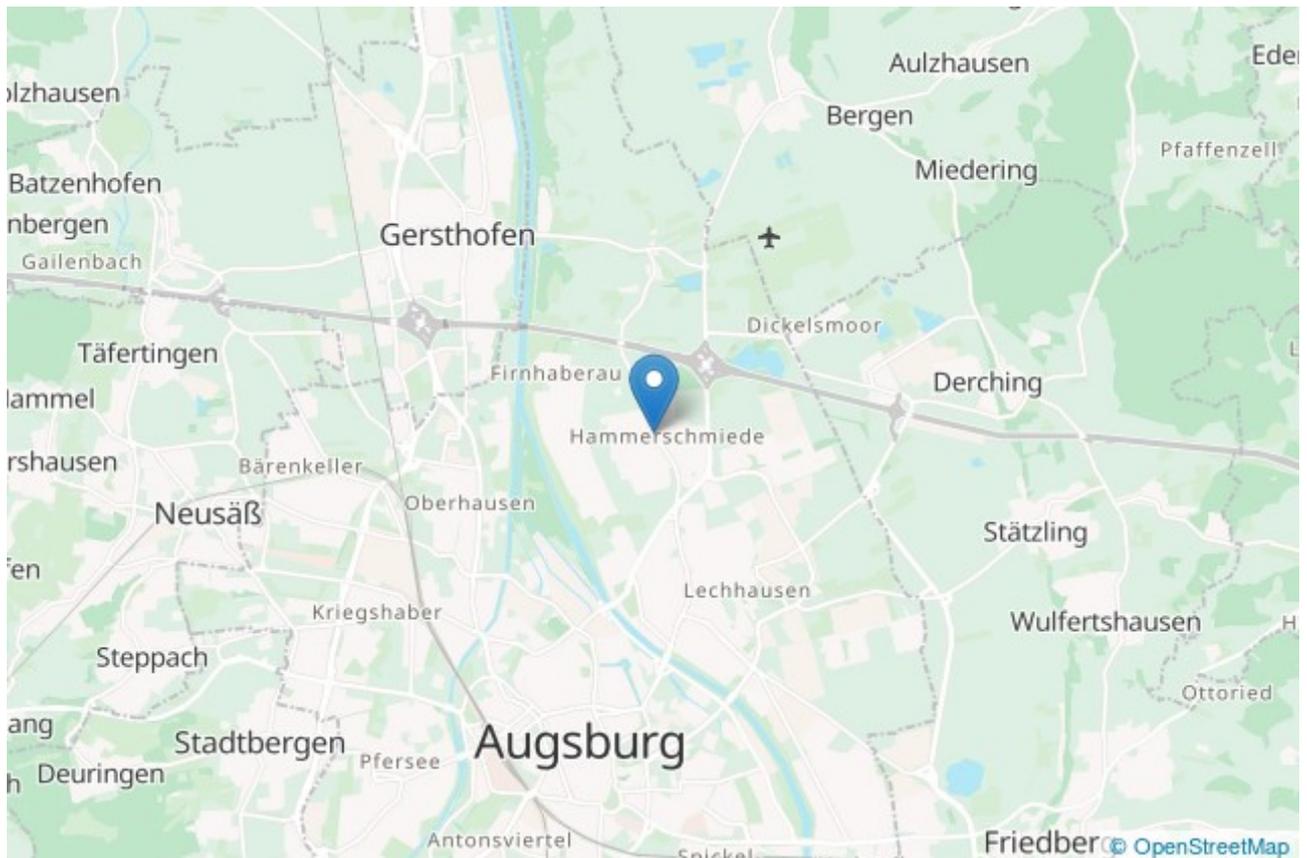
<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg

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

**Homepage** <https://www.katip-immobilien.de>

## Lage und Umgebung

86169 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Hammerschmiede





Garten mit Garage und Lounge



Einfahrt Garage mit kleiner Terrasse



Einfahrt und vorderes Nachbarhaus



Garage und Terrasse



Eingangsbereich und Treppenaufgang



Eingangstüre



Eingangsbereich mit Gäste WC und Abstellkammer



Eingangsbereich und Treppenhaus



Gäste WC



Abstellkammer



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten mit großem Essbereich



Wohn- und Essbereich mit Kamin



Essbereich mit Blick auf den Garten



Essbereich



Essbereich mit Sonnendach



Küche und Essbereich



Küche