

Diedorf – Diedorf

Bestandsobjekt mit fertiger Projektierung - individuell gestaltbares Wunschhaus

Objektnummer: 25122014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220,76 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 911 m²

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

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

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25122014
Wohnfläche	ca. 220,76 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1978

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 314 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	110.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ein erster Eindruck

Ihr individuell gestaltbares Traumhaus Willkommen zu diesem besonderen Projekt, das Ihnen die seltene Gelegenheit bietet, ein elegantes Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch die solide Bauweise, sein Potenzial und die Möglichkeit, ein luxuriöses Zuhause zu schaffen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die geplante Sanierung ist von höchster Qualität und Präzision geprägt. Ein Architekt hat bereits umfassende Vorschläge erarbeitet, die sich an den neuesten Trends des modernen Wohnens orientieren: Offenes und flexibles Raumkonzept: Die Neugestaltung der Innenräume schafft eine lichtdurchflutete, offene Atmosphäre, die Eleganz und Funktionalität vereint. Großzügige Wohn- und Essbereiche laden zu geselligen Zusammenkünften ein und bieten gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Stunden. Badezimmergestaltung: Die Badezimmer verwandeln sich in private Wellness-Oasen, die durch erstklassige Armaturen und stilvolle Designs bestechen. Energieeffizienz auf höchstem Niveau: Die Sanierungsmaßnahmen beinhalten modernste Techniken zur Verbesserung der Energieeffizienz, darunter neue Fenster und nachhaltige Heizsysteme. Dies gewährleistet nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern trägt auch zur Wertsteigerung des Objekts bei. Elegante Verbindung von Innen- und Außenraum: Die großen Fensterflächen und Schiebeelemente sind ein zentrales Element des Designs und ermöglichen eine harmonische Verschmelzung von Innen- und Außenbereich. Diese durchdachte Gestaltung schafft nicht nur einen ungehinderten Blick auf die umliegende Natur und den neu angelegten Garten, sondern schafft auch eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre. Genießen Sie die Freiheit, Ihre Wohnräume mit der Schönheit der Natur zu verbinden und dabei gleichzeitig eine elegante, moderne Gestaltung zu schaffen. Gestaltung des Außenbereichs: Der Außenbereich wird zu einem eleganten Rückzugsort, der durch gezielte Gestaltungsmaßnahmen wie Terrassen sowie dem eingewachsenem Garten zu einem perfekten Ort für Entspannung wird. Kostentransparenz und professionelle Begleitung: Die bereits vorliegenden Kostenvoranschläge bieten Ihnen eine transparente Übersicht über alle erforderlichen Investitionen, sodass Sie Ihr Budget optimal planen können. Der Architekt und ein Team von Fachleuten stehen Ihnen bei Wunsch während des gesamten Sanierungsprozesses zur Seite, um Ihre Visionen zu realisieren und höchste Qualität zu gewährleisten. Ein herausragendes Merkmal dieses Projekts ist der umfassende Gestaltungsspielraum, den Sie genießen. Sie haben die Freiheit, Materialien, Farben und Designs auszuwählen, die Ihren persönlichen Stil widerspiegeln. Ihr neues Zuhause wird nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern ein Ausdruck Ihrer Persönlichkeit und Ihres Geschmacks. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnträume zu verwirklichen und ein einzigartiges, individuell gestaltetes Zuhause zu

kreieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin
– lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ausstattung und Details

Projektübersicht:

- Gelegenheit zur Gestaltung von Ihrem Traumhaus
- Potenzial für ein luxuriöses Zuhause nach persönlichen Vorstellungen

Lage:

- Gefragte Wohngegend ruhig gelegen
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote

Neugestaltungsvision:

1. Offenes Raumkonzept:

- Lichtdurchflutete, offene Atmosphäre
- Großzügige Wohn- und Essbereiche für gesellige Zusammenkünfte

2. Luxuriöse Badezimmergestaltung:

- Badezimmer als private Wellness-Oasen

3. Energieeffizienz auf höchstem Niveau:

- Neue Fenster, hochwertige Dämmung, nachhaltige Heizsysteme
- Hoher Wohnkomfort und Wertsteigerung des Objekts

4. Elegante Verbindung von Innen- und Außenraum:

- Große Fensterflächen und Schiebeelemente
- Harmonie zwischen Innen- und Außenbereich, lichtdurchflutete Atmosphäre

5. Gestaltung des Außenbereichs:

- Eleganter Rückzugsort mit Terrassen, gepflegten Gärten

Kostentransparenz und professionelle Begleitung:

- Detaillierte Kostenvoranschläge für transparente Investitionsübersicht
- Unterstützung durch Architekten und Fachleute während des gesamten Prozesses

Gestaltungsspielraum:

- Umfassender Gestaltungsspielraum für Materialien, Farben und Designs
- Möglichkeit, persönliche Stilpräferenzen einzubringen und Ausdruck der Individualität

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Alles zum Standort

Diedorf besitzt eine ausgeprägte Infrastruktur; moderne Versorgungseinrichtungen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Friseure, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken stehen Ihnen zur Verfügung. Zahlreiche Ärzte und verschiedene Fachärzte haben in Diedorf ihre Praxen. Pendler und Einwohner profitieren von dem nur 1 km entfernten Bahnhof, dessen Regionalzüge Sie in 12 Minuten nach Augsburg und in ca. einer Stunde nach München oder auch nach Ulm befördern. Die 20 Min. entfernte Anschlussstelle zur A8 führt Sie mit dem PKW in die Richtungen Ulm-Stuttgart sowie über Augsburg nach München. Die Universitätsklinik ist mit dem Auto in nur 10 Minuten zu erreichen. Naturliebhaber können in den angrenzenden Wiesen ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen im Naturpark Westliche Wälder entspannen. Beliebte Ausflugsziele sind z. B. der Exotenwald oder das nahe gelegene Kloster Oberschönenfeld.

Objektnummer: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25122014 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com