

Diedorf – Diedorf

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen Diedorfs mit viel Potenzial

Property ID: 24122103



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 855.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.046 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## At a glance

Property ID	24122103
Living Space	ca. 153 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Year of construction	1967
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	855.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 133 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	200.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property





Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## The property



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## A first impression

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage von Diedorf, die sowohl für Gewerbetreibende als auch für Wohnraumsuchende von Interesse ist. Das vielseitige Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Selbstnutzer, die ein sanierungsbedürftiges Objekt mit viel Potenzial suchen. Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Etagen und befindet sich auf einem ca. 1.046 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen umfasst: Wohnfläche: ca. 153 m<sup>2</sup> Gewerbefläche: ca. 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 85 m<sup>2</sup> Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Ladeneinheit, die ideal für verschiedene Gewerbearten genutzt werden kann, sowie eine separate Wohneinheit mit Bad und Küche mit Zugang zu den Terrassen und einen Pool, die zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten. Die große Schaufensterfront sorgt für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre. Im Obergeschoss befinden sich 2 Wohneinheiten, die privat genutzt oder vermietet werden können und das Dachgeschoss bietet eine Ausbau-Option von weiteren 2 Wohnungen. Diese Immobilie bietet enormes Potenzial, das durch eine kreative Neugestaltung zu einem wertsteigernden Wohn- und Geschäftshaus verwandelt werden kann. Nutzen Sie diese einmalige Chance und die zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Details of amenities

- ruhige und beliebte Lage
  - gewachsenes Wohngebiet
  - Vollunterkellerung
  - Lastenaufzug zwischen Keller und EG
  - Gewerbemöglichkeit im EG mit Parkmöglichkeiten direkt vor dem Ladengeschäft
  - gute Raumaufteilung
  - 3 Einbauküchen
  - überdachter Freisitz im Nord-Osten
  - weitere überdachte Terrasse im Süden
  - Doppelmarkise
  - Pool
  - 2 Garagenstellplätze
  - 4-6 Außenstellplätze
- Aufteilung der Geschosse:
- \* Keller: Lager
  - \* EG: Gewerbe + Wohnen mit Zugang zu 2 Terrassen
  - \* OG: 2 Wohneinheiten
  - \* DG: Option auf Ausbau von 2 Wohneinheiten

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage von Diedorf, einem der beliebtesten Vororte Augsburgs. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Diedorf kann mit dem Bus, dem Zug und über die Bundesstraße B300 sehr gut erreicht werden. Der Ort ist an das öffentliche Verbundnetz (AVV) angeschlossen. So gelangen Sie bequem auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Augsburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München oder zum Uniklinikum gelangen Sie in wenigen Autominuten. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium verfügt Diedorf über ideale Voraussetzungen für Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Diedorf besonders attraktiv.



Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)