

Diedorf – Diedorf

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen Diedorfs mit viel Potenzial

CODE DU BIEN: 24122103



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

PRIX D'ACHAT: 855.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.046 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122103
Surface habitable	ca. 153 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Année de construction	1967
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	855.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 133 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	27.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	200.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)