

Diedorf – Diedorf

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen Diedorfs mit viel Potenzial

VP azonosító: 24122103



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

VÉTELÁR: 855.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.046 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Áttekintés

VP azonosító	24122103
Hasznos lakótér	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	855.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 133 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.07.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	200.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24122103 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)