

Augsburg – Diedorf

# Exklusives Einfamilienhaus auf einem uneinsehbaren Grundstück in Diedorf

**CODICE OGGETTO: 24122124**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220,76 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 911 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122124
Superficie netta	ca. 220,76 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1993
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 314 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	110.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.07.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf

## La proprietà



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**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)



**CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf**

## Una prima impressione

Eintreten, wohlfühlen, leben... Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint modernen Komfort mit einem einzigartigen Wohnambiente und wird selbst höchsten Ansprüchen gerecht. Die Immobilie befindet sich in idyllischer Lage und ist über eine private Zufahrt erreichbar – ein Rückzugsort, der Ruhe und Exklusivität bietet. Die 1993 modernisierte Immobilie ist mit viel Liebe zum Detail und planerischem Geschick gebaut worden. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, die Ihren individuellen Wohnideen keine Grenzen setzen. Das Herzstück des Hauses bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die einen traumhaften Blick ins Grüne bieten. Hier genießen Sie ein einmaliges Raumgefühl, das durch die großzügige Aufteilung und die besondere Gestaltung unterstrichen wird. Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich wurde sorgfältig geplant und besticht durch moderne Ausstattung und Funktionalität. Der stilvolle Kachelofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und macht den Essbereich zum gemütlichen Treffpunkt für Familie und Gäste. Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit weiteren Zimmern für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereiche aufwartet. Hier befindet sich auch das großzügige Badezimmer, das Komfort und Entspannung bietet. Die offene Gestaltung und die vielen Fenster sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht. Das Kellergeschoss ergänzt die Wohnfläche ideal und bietet zusätzliche Räumlichkeiten, die sich perfekt als Homeoffice, Fitnessraum oder Hobbyraum nutzen lassen. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der exklusive Wintergarten mit Pool, der zu jeder Jahreszeit Badespaß und Entspannung bietet. Weitere Planungen und Visualisierungen für Gestaltungsideen liegen bereits vor und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, diese Immobilie ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Bei der Planung und Errichtung dieses Hauses wurde besonderer Wert auf Details gelegt. Hochwertige Materialien, durchdachte Raumlösungen und ein stimmiges Gesamtkonzept machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

**CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf**

## Dettagli dei servizi

- Ruhige Lage in Diedorf mit privater Zufahrt
- Großzügiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick ins Grüne
- Offene Küche mit angrenzendem Essbereich und Kachelofen
- Großzügige Raumaufteilung
- Wintergarten mit Pool
- Zusätzliche Räume im Kellergeschoss für Homeoffice, Fitness oder Hobby
- Uneinsehbarer Garten
- Planung mit Visualisierung für Gestaltungsideen vorhanden

**CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24122124 - 86420 Augsburg – Diedorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

**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)