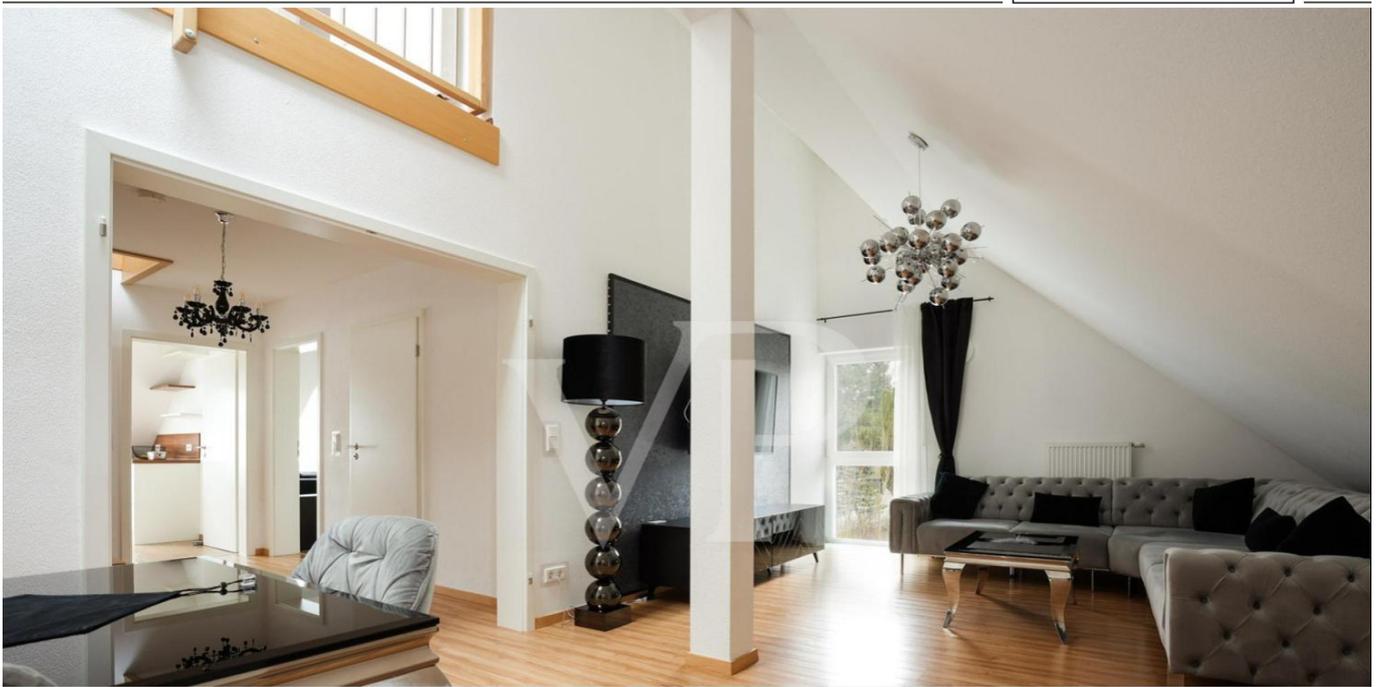


Diedorf – Diedorf

# Traumhafte Maisonette in Stadtnähe

Objektnummer: 24122159



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122159 - 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: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122159	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2013	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 16000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

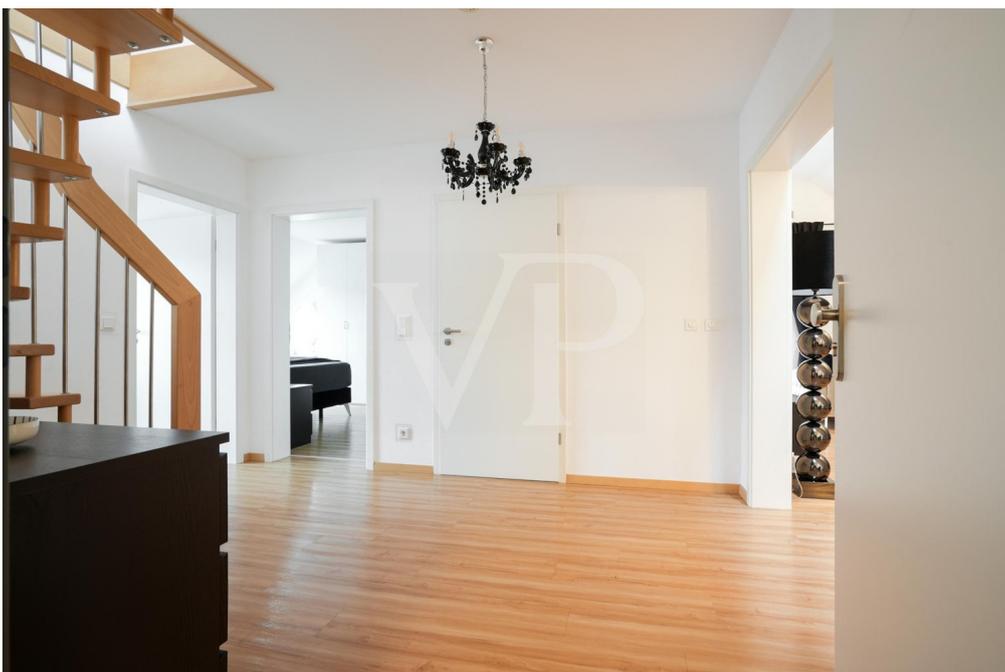
Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	52.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Die Immobilie



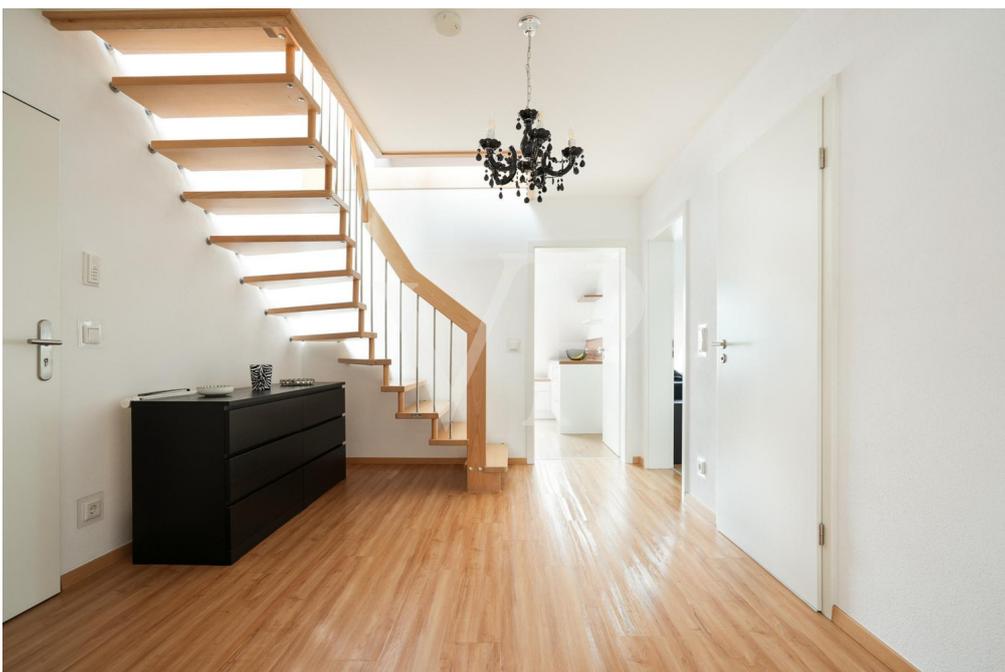
Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Ein erster Eindruck

Hier finden Sie die Kombination aus hochwertigem Wohnen und ruhigem Umfeld im Grünen in Stadtnähe. Diese attraktiv geschnittene und ansprechend ausgestattete Wohnung bietet auf 2 Ebenen mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz mit viel Helligkeit. Klare Linien, viel Wohn-Gemütlichkeit, Großzügigkeit und tolle Belichtung schaffen sofort einen einladenden Eindruck. Der einladende und gut proportionierte, offene Eingangsbereich überzeugt sofort. Ein großer Wohn- und Essbereich stellt das Herzstück der Einheit dar, mit Zugang zum überdachten Balkon mit Süd/West- Ausrichtung. Die separate, moderne Einbauküche erreichen Sie ebenso über den Flur wie das Schlafzimmer und das Tageslichtbad. Die Echtholzterasse führt Sie in den oberen Bereich. Hier vervollständigt ein weiteres Zimmer diese Einheit mit eigenem Zugang - das wahlweise als Kinder-, Arbeits- bzw. Gästezimmer oder als Ankleide genutzt werden kann. Im breiten Flur findet sich sogar ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich. Die Wohnung eignet sich bestens für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz machen das Angebot perfekt. Wir zeigen es Ihnen gern bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung im Bad
- Wohnen auf 2 Ebenen
- 2 Wohnungseingänge
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- Kellerabteil

Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung 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. 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. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München oder zum Uniklinikum gelangen Sie in wenigen Autominuten.

Objektnummer: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 52.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)