

Diedorf

Eigenheim mit Potenzial und großzügigem Garten

CODE DU BIEN: 25122009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 747 m²

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 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: 25122009 - 86420 Diedorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122009
Surface habitable	ca. 96 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	404.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

La propriété



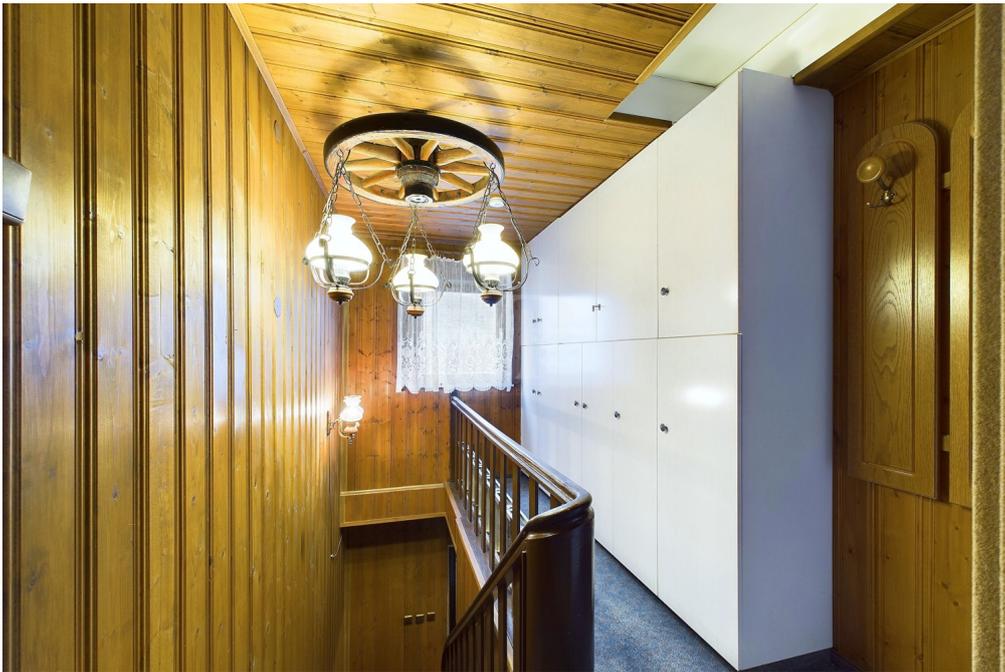
CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

La propriété



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

Une première impression

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in zentraler Lage von Diedorf bietet auf einem ca. 747 m² großen, sonnigen Grundstück vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst eine geräumige Einzelgarage, zwei Außenstellplätze, einen zusätzlichen Unterstellplatz für Anhänger oder Gartengeräte, sowie ein Nebengebäude, das sich ideal als Werkstatt eignet. Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten, eine Küche mit Essbereich, ein Tageslichtbad mit Wanne, sowie ein separates WC. Im Obergeschoss laden zwei geräumige Schlafzimmer Platz für individuelle Wohnideen ein, während der unausgebaute Dachspitz zusätzlichen Stauraum schafft. Das Kellergeschoss verfügt über eine Waschküche mit Gartenzugang, zwei Vorratsräume und einen Partykeller für Hobbys oder gesellige Stunden. Diese Immobilie ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

Détails des commodités

- beliebte und zentrale Wohnlage
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Wintergarten
- gepflegte Einbauküche
- separates WC
- Einbauschränke
- Keller
- großzügiger Garten
- 1 Garage
- 1 Unterstellplatz für Anhänger oder Gartengeräte
- PKW Stellplätze
- Nebengebäude/Werkstatt

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

Tout sur l'emplacement

Die 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. 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.

CODE DU BIEN: 25122009 - 86420 Diedorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 404.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25122009 - 86420 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com