Diedorf – Diedorf

Attraktives Einfamilienhaus in Diedorf – Helles, großzügiges und gepflegtes Wohnen

Objektnummer: 25122133

KAUFPREIS: 659.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 948 m²

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25122133
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	659.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	140.03 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow in Diedorf bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Mit insgesamt fünf Zimmern eignet sich das Haus besonders für Familien oder Paare, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Das Herzstück bildet das helle Wohnzimmer, das durch große Fenster einen freundlichen Eindruck vermittelt und Raum für gemeinsame Stunden schafft. Weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Terrasse lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Der anschließende Garten bietet Platz für Kinder, Haustiere oder entspannte Momente im Grünen.

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ausstattung und Details

- 5 lichtdurchflutete Zimmer
- Wohnzimmer mit Kamin
- Große Fensterfronten
- Weitläufige, ansprechend gestaltete Terrasse
- Private Grünfläche/Garten
- Ein Außenparkplatz vorhanden
- gepflegter Zustand
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend in Diedorf, einer Gemeinde im mittleren Teil des Landkreises Augsburg, etwa 10 Kilometer westlich der Stadt Augsburg. Die Lage zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit städtischer Einrichtungen aus.

Im Norden grenzt die Gemeinde an den Fluss Schmutter, und zahlreiche kleinere Bäche durchziehen das Gebiet, was eine idyllische und erholsame Landschaft schafft. Die westlich gelegenen Wälder und sanften Hügellandschaften des angrenzenden Naturparks bieten eine abwechslungsreiche Topografie und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren oder Erholung im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und können bequem mit dem Auto erreicht werden. Die Nähe zu Augsburg ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das kulturelle und wirtschaftliche Angebot der Stadt.

Diese Lage vereint somit Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität mit der praktischen Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ideal für Familien und alle, die ein ausgewogenes Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 140.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com