

Diedorf - Diedorf

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26122046



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

**KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26122046 - 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: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122046	Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1983		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)		

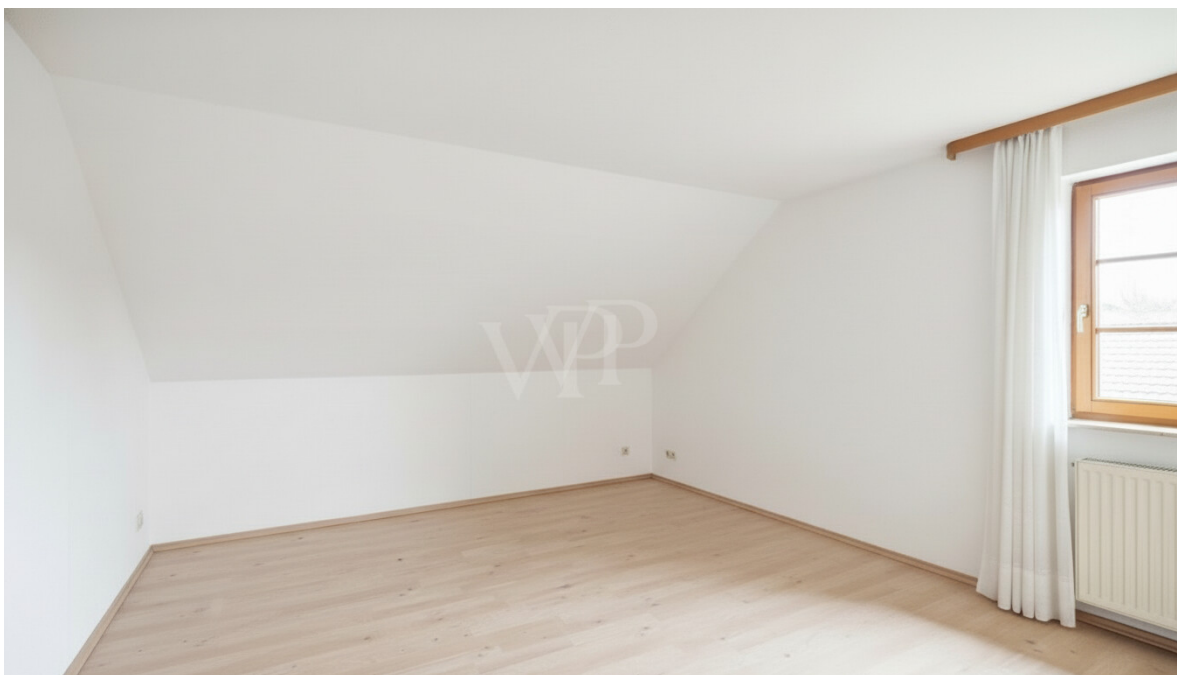
Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	175.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.12.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Die Immobilie



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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 10/23

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Ankommen und wohlfühlen – mit hervorragender Anbindung:**

**Diese helle und ansprechend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage in ruhiger und begehrter Lage von Diedorf. Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre angenehme Wohnatmosphäre.**

**Das Herzstück bildet der Wohn- und Essbereich mit bodentiefer Fensterfront, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt und direkten Zugang zum Balkon bietet.**

**Auch das gut geschnittene Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon und unterstreicht den durchdachten Grundriss. Eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad ergänzen das Raumangebot. Ein Außenstellplatz (zzgl. 10.000,-- €) rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Diese Wohnung eignet sich sowohl ideal für Eigennutzer als auch als wertstabile Kapitalanlage.**

**Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige und beliebte Wohnlage
- gute Infrastruktur
- ideale Raumaufteilung
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und WC
- überdachter Balkon
- Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Außenstellplatz (zzgl. 10.000,- €)

**Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Weitere Informationen

**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: 26122046 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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