

Diedorf

# Bungalow mit Weitblick

Objektnummer: 26122029



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 3.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26122029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 101,6 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Rohbau</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1945</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>167.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>31.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1945</b>

Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122029 - 86420 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)

Objektnummer: 26122029 - 86420 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)

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Bungalow in Alleinlage mit traumhaftem Weitblick – Gestalten Sie Ihr persönliches Wohnjuwel.**

**In absoluter Alleinlage auf einer Anhöhe präsentiert sich dieser außergewöhnliche Bungalow als wahres Juwel für Liebhaber von Ruhe, Natur und Individualität. Mit einem unverbaubaren Weitblick und einem 3000 m<sup>2</sup> großzügigem Grundstück bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.**

**Ihre Chance: Mitgestalten statt Kompromisse eingehen**

**Der Bungalow befindet sich innen noch im Rohbauzustand – ein unschätzbare Vorteil für alle, die ihre eigenen Vorstellungen von Stil, Materialien und Ausstattung realisieren möchten.**

**Die Fußbodenheizung ist bereits installiert – die Basis für behaglichen Wohnkomfort ist somit geschaffen.**

**Fliesen, Bodenbeläge und weitere Ausstattungsdetails können ganz nach Ihren Wünschen ausgewählt werden.**

**Raumgestaltung und Feinabstimmung bieten maximale Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte.**

**Hier entsteht Ihr maßgeschneidertes Zuhause das Sie von Innen gestalten und von außen mit einem Anstrich individuell auf Ihre Wünsche anpassen können.**

**Lage – Ruhe, Weite und Privatsphäre**

**Die erhöhte Lage garantiert nicht nur einen beeindruckenden Ausblick, sondern auch ein Höchstmaß an Privatsphäre. Umgeben von Natur genießen Sie hier absolute Ruhe fernab vom Alltagsstress – und dennoch mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.**

**Diverse Abstellräume und eine Garage runden das Angebot ab.**

**Hier können Sie Ihre persönliche Wohlfühloase erschaffen – ob naturnaher Rückzugsort, repräsentativer Außenbereich oder familienfreundliches Gartenkonzept.**

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

## **Ausstattung und Details**

- idyllische Lage
- attraktive Hanglage mit beeindruckender Weitsicht
- großzügiges Grundstück mit ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Rohbau für die eigene Gestaltung vorbereitet
- 2 Kamine (mit Edelstahlrohren einschließlich Anschlüssen ausgestattet)
- 4 Anschlüsse für Öfen
- Fußbodenheizung
- neue Rohre und Leitungen
- Wärmepumpe (derzeit noch nicht angeschlossen)
- flexibel nutzbare Räume
- diverse technische Nebengebäude (Heizraum, Waschhaus, Schuppen, Werkstatt)
- Garage

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Oggenhof, einem ruhigen und naturnah gelegenen Teil der Marktgemeinde Diedorf. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Einrichtungen sind im nahegelegenen Diedorf bequem erreichbar. Dort befinden sich zudem weitere Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen.

Über die nahegelegene Bundesstraße 300 und die anschließende Bundesstraße 17 ist Augsburg mit dem Pkw zügig erreichbar.

Der Bahnhof Diedorf bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Augsburg und Ulm und macht die Lage auch für Pendler attraktiv.

Ergänzend stehen Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften sowie nach Augsburg zur Verfügung.

Die Nähe zu den Westlichen Wäldern unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie weitläufige Naturflächen bieten ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 26122029 - 86420 Diedorf**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26122029 - 86420 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)**