

Diedorf - Diedorf

# RESERVED: Estate meets diversity - house, party cabin with fireplace, guest house

Property ID: 24122157



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

**PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.500 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## At a glance

Property ID	24122157	Purchase Price	1.350.000 EUR
Living Space	ca. 223 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	2013		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	10.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.12.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## The property



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 Bäckergasse | 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)

**Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **A first impression**

**A rare find in a dream location: Exclusive estate with main house, guest house, and rustic log cabin. A first-class retreat on the edge of the forest – living, entertaining, and celebrating at the highest level. Welcome to a unique ensemble that leaves nothing to be desired. In an absolutely dreamlike location, nestled in the idyllic tranquility of a well-maintained property bordering the forest, this exceptional estate awaits you. Here, modern living comfort, ample space, and rustic charm combine to create a harmonious whole. The main house – Modern living comfort at the highest level. Built in 2013, the main house impresses with its clean lines, high-quality materials, and thoughtful layout. Light-filled rooms, a spacious eat-in kitchen, exclusive bathrooms, and state-of-the-art building technology offer a home that makes no compromises. A haven of well-being for discerning residents. The guest house – Perfect for family, friends, or vacationers. The separate guest house is fully equipped and offers everything your heart desires in a cozy 31 square meters. Whether for visiting family and friends or as a retreat – guests will find absolute privacy and comfort here. The Natural Stone Cabin – Rustic Charm for Unforgettable Moments. A highlight of the property is the charming natural stone party cabin with a wood-burning stove. With its stylish bar, cozy furnishings, and ample space, it invites you to celebrate, relax, and enjoy yourself. Perfect for convivial evenings, small parties, or simply celebrating life at its finest. The Property – A Paradise on the Edge of the Forest. The property sits on a spacious and lovingly maintained plot of land bordering directly on the forest. Here, nature and elegance unite: a green oasis offering absolute peace and privacy. Whether you enjoy nature, relax outdoors, or entertain guests – this place will captivate you. The Location – Exclusivity Meets Nature. A location rarely found elsewhere: quiet, private, yet perfectly connected. The wooded grounds create a unique atmosphere, while the proximity to infrastructure and leisure activities makes living here so convenient. Conclusion: A Property That Tells Stories and Will Write New Ones. This exceptional property is more than a home – it's a lifestyle. A place for people who seek and appreciate the extraordinary. Are you ready to fall in love? Arrange a viewing now and experience this sanctuary for yourself!**

**Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Details of amenities**

- Alleinlage
- ruhig und idyllisch
- Anwesen mit Gästehaus und Blockhütte zum Feiern
- hochwertige Ausstattung
- Kamin
- Alarmanlage
- hochwertige Einbauküche
- Wäscheabwurf
- Infrarotsauna mit Dusche
- maßangefertigte Einbauschränke vom Schreiner (Badezimmer, Garderobe)
- zusätzliche Einbauküche im Gästehaus
- Atelier
- 1 voll ausgestattete Geräteschuppen
- Garage
- Carport
- Carport

**Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **All about the location**

**Dieses Anwesen befindet sich in absoluter Alleinlage 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.**

**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.**

**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.**

**Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 10.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**Property ID: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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