

Diedorf - Diedorf

# RESERVADO: Finca que se encuentra con la diversidad: casa, cabaña para fiestas con chimenea, casa de huéspedes

Número de propiedad: 24122157



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

PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24122157
Superficie habitable	ca. 223 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	10.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.12.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



**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

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propiedad



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 Bäcker-gasse | 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)

**Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Una primera impresión

Un hallazgo excepcional en una ubicación de ensueño: Finca exclusiva con casa principal, casa de invitados y cabaña rústica de madera. Un refugio de primera clase junto al bosque: vida, entretenimiento y celebraciones al más alto nivel. Bienvenido a un conjunto único que no deja nada que desear. En una ubicación de ensueño, enclavada en la idílica tranquilidad de una propiedad bien cuidada junto al bosque, le espera esta excepcional finca. Aquí, la comodidad moderna, la amplitud del espacio y el encanto rústico se combinan para crear un conjunto armonioso. La casa principal: comodidad moderna al más alto nivel. Construida en 2013, la casa principal impresiona por sus líneas limpias, materiales de alta calidad y una distribución bien pensada. Habitaciones luminosas, una espaciosa cocina-comedor, baños exclusivos y tecnología de construcción de vanguardia ofrecen un hogar sin concesiones. Un remanso de bienestar para residentes exigentes. La casa de invitados: perfecta para familias, amigos o turistas. La casa de invitados independiente está totalmente equipada y ofrece todo lo que pueda desear en sus acogedores 31 metros cuadrados. Ya sea para visitar a familiares y amigos o como refugio, los huéspedes encontrarán aquí absoluta privacidad y comodidad. La Cabaña de Piedra Natural: Encanto Rústico para Momentos Inolvidables. Un punto destacado de la propiedad es la encantadora cabaña de piedra natural para fiestas con estufa de leña. Con su elegante bar, mobiliario acogedor y amplio espacio, invita a celebrar, relajarse y disfrutar. Perfecta para veladas agradables, pequeñas fiestas o simplemente para disfrutar de la vida al máximo. La Propiedad: Un Paraíso en la Esquina del Bosque. La propiedad se encuentra en una parcela espaciosa y cuidadosamente cuidada que linda directamente con el bosque. Aquí, la naturaleza y la elegancia se unen: un oasis verde que ofrece absoluta paz y privacidad. Ya sea que disfrute de la naturaleza, se relaje al aire libre o reciba invitados, este lugar le cautivará. La Ubicación: Exclusividad y Naturaleza se Unen. Un lugar único: tranquilo, privado y a la vez perfectamente conectado. Los terrenos arbolados crean una atmósfera única, mientras que la proximidad a infraestructuras y actividades de ocio hace que vivir aquí sea muy conveniente. Conclusión: Una Propiedad que Cuenta Historias y Escribirá Nuevas. Esta excepcional propiedad es más que un hogar: es un estilo de vida. Un lugar para quienes buscan y aprecian lo extraordinario. ¿Listo para enamorarse? ¡Concierte una visita ahora y disfrute de este santuario!

**Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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