

Diedorf - Diedorf

# RÉSERVÉ : Un domaine aux multiples facettes – maison, chalet avec cheminée, maison d'hôtes

CODE DU BIEN: 24122157



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

**PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 2.500 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122157
Surface habitable	ca. 223 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	10.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.12.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



**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

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## La propriété



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  
OF THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Une première impression

Une perle rare dans un cadre idyllique : une propriété exclusive comprenant une maison principale, une maison d'amis et un chalet rustique en rondins. Un refuge de premier ordre en bordure de forêt – pour vivre, recevoir et célébrer avec raffinement. Bienvenue dans un ensemble unique qui répond à toutes vos envies. Nichée dans un cadre absolument paradisiaque, au cœur d'une propriété parfaitement entretenue bordant la forêt, cette demeure d'exception vous attend. Ici, confort moderne, espaces généreux et charme rustique s'unissent pour créer une harmonie parfaite. La maison principale – Un confort moderne optimal. Construite en 2013, la maison principale impressionne par ses lignes épurées, ses matériaux haut de gamme et son agencement bien pensé. Des pièces baignées de lumière, une cuisine dînatoire spacieuse, des salles de bains exclusives et des technologies de pointe offrent une demeure sans compromis. Un véritable havre de paix pour des résidents exigeants. La maison d'amis – Idéale pour la famille, les amis ou les vacanciers. Entièrement équipée, cette maison d'amis indépendante de 31 m<sup>2</sup> offre tout le confort dont vous rêvez. Que ce soit pour rendre visite à la famille et aux amis ou pour une escapade, vous trouverez ici une intimité et un confort absolus. Le chalet en pierre naturelle – Un charme rustique pour des moments inoubliables. Le point fort de la propriété est ce charmant chalet en pierre naturelle avec son poêle à bois. Avec son bar élégant, son mobilier confortable et son espace généreux, il vous invite à célébrer, vous détendre et profiter pleinement de la vie. Idéal pour des soirées conviviales, des fêtes intimes ou simplement pour savourer les plus beaux moments. La propriété – Un paradis en bordure de forêt. La propriété se situe sur un terrain spacieux et soigneusement entretenu, bordant directement la forêt. Ici, nature et élégance s'unissent : une oasis de verdure offrant calme et intimité absolus. Que vous soyez amateur de nature, que vous souhaitiez vous détendre en plein air ou recevoir des invités, ce lieu vous captivera. L'emplacement – L'exclusivité au cœur de la nature. Un emplacement rare : calme, privé et pourtant parfaitement connecté. Le terrain boisé crée une atmosphère unique, tandis que la proximité des infrastructures et des loisirs rend la vie ici très pratique. Conclusion : Une propriété qui raconte des histoires et en écrira de nouvelles. Cette propriété exceptionnelle est plus qu'une maison – c'est un art de vivre. Un lieu pour ceux qui recherchent et apprécient l'extraordinaire. Prêt à tomber sous le charme ? Organisez une visite dès maintenant et découvrez ce havre de paix par vous-même !

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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