

Diedorf – Diedorf

## Charmante maison individuelle à Diedorf – Lumineuse, spacieuse et bien entretenue

**CODE DU BIEN: 25122133**



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

**PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 948 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25122133 - 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: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122133	Prix d'achat	659.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1981	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2035	Consommation finale d'énergie	140.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1981

**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## La propriété



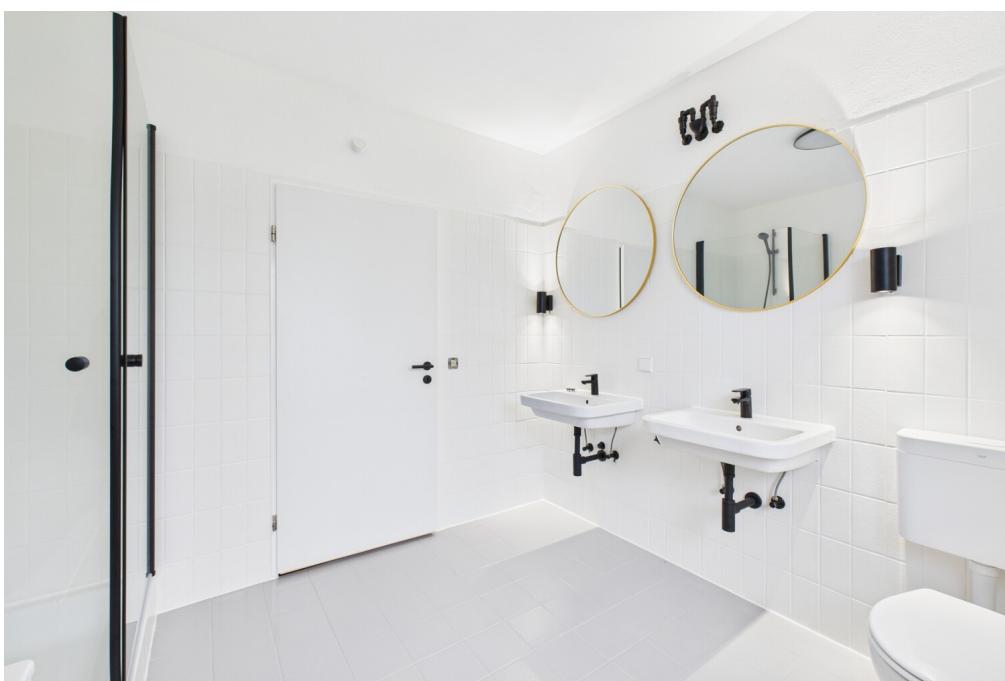
**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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: 25122133 - 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 Bäckergasse | 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: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Une première impression

Ce bungalow bien entretenu à Diedorf offre un espace généreux pour une vie indépendante. Avec ses cinq pièces, la maison est particulièrement adaptée aux familles ou aux couples qui apprécient un agencement pratique et une ambiance chaleureuse. Le cœur de la maison est un salon lumineux qui, grâce à ses grandes fenêtres, crée une atmosphère conviviale et offre un espace idéal pour partager des moments en famille. Les autres pièces peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. La terrasse invite à la détente en plein air. Le jardin attenant offre un espace pour les enfants, les animaux de compagnie ou simplement pour profiter de moments de calme et de tranquillité en pleine nature. L'emplacement allie tranquillité et commodités : commerces, écoles, crèches et centres médicaux sont facilement accessibles. Par ailleurs, le cadre naturel invite aux promenades et aux activités de loisirs en plein air.

**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Détails des commodités

- 5 lichtdurchflutete Zimmer
- Wohnzimmer mit Kamin
- Große Fensterfronten
- Weitläufige, ansprechend gestaltete Terrasse
- Private Grünfläche/Garten
- Ein Außenparkplatz vorhanden
- gepflegter Zustand
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend in Diedorf, einer Gemeinde im mittleren Teil des Landkreises Augsburg, etwa 10 Kilometer westlich der Stadt Augsburg. Die Lage zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit städtischer Einrichtungen aus.

Im Norden grenzt die Gemeinde an den Fluss Schmutter, und zahlreiche kleinere Bäche durchziehen das Gebiet, was eine idyllische und erholsame Landschaft schafft. Die westlich gelegenen Wälder und sanften Hügellandschaften des angrenzenden Naturparks bieten eine abwechslungsreiche Topografie und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren oder Erholung im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und können bequem mit dem Auto erreicht werden. Die Nähe zu Augsburg ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das kulturelle und wirtschaftliche Angebot der Stadt.

Diese Lage vereint somit Ruhe, Naturverbundenheit und Lebensqualität mit der praktischen Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ideal für Familien und alle, die ein ausgewogenes Wohnumfeld suchen.

**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 140.03 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Contact

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)