

Diedorf - Diedorf

# ΚΡΑΤΗΜΕΝΟ: Το κτήμα συναντά την ποικιλομορφία - σπίτι, καμπίνα πάρτι με τζάκι, ξενώνας

Αριθμός ακινήτου: 24122157



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 223 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.500 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24122157
Επιφάνεια	ca. 223 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2013
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	1.350.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική κατανάλωση ενέργειας	10.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.12.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2013

Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο




Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



**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

Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

## Το ακίνητο



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

**Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ένα σπάνιο εύρημα σε μια ονειρεμένη τοποθεσία: Αποκλειστικό κτήμα με κύρια κατοικία, ξενώνα και ρουστίκ ξύλινη καλύβα. Ένα καταφύγιο πρώτης κατηγορίας στην άκρη του δάσους – διαβίωση, ψυχαγωγία και γιορτή στο υψηλότερο επίπεδο. Καλώς ήρθατε σε ένα μοναδικό σύνολο που δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Σε μια απόλυτα ονειρική τοποθεσία, φωλιασμένο στην ειδυλλιακή ηρεμία ενός καλοδιατηρημένου ακινήτου που συνορεύει με το δάσος, αυτό το εξαιρετικό κτήμα σας περιμένει. Εδώ, η σύγχρονη άνεση διαβίωσης, ο άφθονος χώρος και η ρουστίκ γοητεία συνδυάζονται για να δημιουργήσουν ένα αρμονικό σύνολο. Η κύρια κατοικία – Σύγχρονη άνεση διαβίωσης στο υψηλότερο επίπεδο. Χτισμένο το 2013, το κυρίως σπίτι εντυπωσιάζει με τις καθαρές γραμμές του, τα υψηλής ποιότητας υλικά και την προσεγμένη διαρρύθμισή του. Φωτεινά δωμάτια, μια ευρύχωρη κουζίνα με τραπεζαρία, αποκλειστικά μπάνια και υπερσύγχρονη τεχνολογία κτιρίου προσφέρουν ένα σπίτι που δεν κάνει συμβιβασμούς. Ένα καταφύγιο ευεξίας για απαιτητικούς κατοίκους. Ο ξενώνας – Ιδανικός για οικογένεια, φίλους ή παραθεριστές. Ο ξεχωριστός ξενώνας είναι πλήρως εξοπλισμένος και προσφέρει όλα όσα επιθυμεί η καρδιά σας σε ένα άνετο 31 τετραγωνικών μέτρων. Είτε για επίσκεψη σε οικογένεια και φίλους είτε ως καταφύγιο – οι επισκέπτες θα βρουν εδώ απόλυτη ιδιωτικότητα και άνεση. Η καμπίνα από φυσική πέτρα – Ρουστίκ γοητεία για αξέχαστες στιγμές. Ένα από τα highlights του ακινήτου είναι η γοητευτική καμπίνα πάρτι από φυσική πέτρα με ξυλόσομπα. Με το κομψό μπαρ, την άνετη επίπλωση και τον άφθονο χώρο, σας προσκαλεί να γιορτάσετε, να χαλαρώσετε και να διασκεδάσετε. Ιδανικό για ζεστά βράδια, μικρά πάρτι ή απλώς για να γιορτάσετε τη ζωή στα καλύτερά της. Το Ακίνητο – Ένας Παράδεισος στην Άκρη του Δάσους. Το ακίνητο βρίσκεται σε ένα ευρύχωρο και προσεκτικά διατηρημένο οικόπεδο που συνορεύει ακριβώς με το δάσος. Εδώ, η φύση και η κομψότητα ενώνονται: μια πράσινη όαση που προσφέρει απόλυτη ηρεμία και ιδιωτικότητα. Είτε απολαμβάνετε τη φύση,

χαλαρώνετε σε εξωτερικούς χώρους είτε διασκεδάσετε επισκέπτες – αυτό το μέρος θα σας μαγέψει. Η Τοποθεσία – Η Αποκλειστικότητα Συναντά τη Φύση. Μια τοποθεσία που σπάνια βρίσκεται αλλού: ήσυχη, ιδιωτική, αλλά τέλεια συνδεδεμένη. Οι δασώδεις εκτάσεις δημιουργούν μια μοναδική ατμόσφαιρα, ενώ η εγγύτητα σε υποδομές και δραστηριότητες αναψυχής κάνει τη ζωή εδώ τόσο βολική. Συμπέρασμα: Ένα Ακίνητο που Αφηγείται Ιστορίες και Θα Γράψει Νέες. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο είναι κάτι περισσότερο από ένα σπίτι – είναι ένας τρόπος ζωής. Ένα μέρος για ανθρώπους που αναζητούν και εκτιμούν το εξαιρετικό. Είστε έτοιμοι να το ερωτευτείτε; Κλείστε μια επίσκεψη τώρα και ζηστε την εμπειρία αυτού του καταφυγίου μόνοι σας!

**Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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