

Diedorf - Diedorf

FOGLALT: Birtok találkozik a sokszínűséggel - ház, kandallós partikabin, vendégház

VP azonosító: 24122157



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 223 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.500 m²

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Áttekintés

VP azonosító	24122157
Hasznos lakótér	ca. 223 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2013
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	1.350.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	10.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.12.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az ingatlan



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Az első benyomás

Ritka kincs egy álomhelyszínen: Exkluzív birtok főépülettel, vendégházzal és rusztikus rönkházzal. Elso osztályú menedék az erdő szélén – élet, szórakozás és ünneplés a legmagasabb szinten. Üdvözljük egy egyedülálló együttesben, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Egy abszolút álomszerű helyen, egy gondozott, erdővel határos birtok idilli nyugalmasában várja Önt ez a kivételes birtok. Itt a modern lakhatási kényelem, a tágas tér és a rusztikus báj harmonikus egész alkot. A főépület – Modern lakhatási kényelem a legmagasabb szinten. A 2013-ban épült főépület lenyűgözi le tiszta vonalaival, kiváló minőségű anyagaival és átgondolt elrendezésével. A világos szobák, a tágas étkező konyha, az exkluzív fürdőszobák és a legmodernebb épülettechnológia kompromisszumok nélküli otthont kínál. A jólét oázisa az igényes lakók számára. A vendégház – Tökéletes családok, barátok vagy nyaralók számára. A különálló vendégház teljesen felszerelt, és mindent kínál, amire a szíve vágyik, egy hangulatos 31 négyzetméteren. Akár családlátogatásról, akár baráti társaságról van szó, akár pihenésről – a vendégek itt abszolút magánéletre és kényelmet találnak. Természetes kőből épült faház – Rusztikus báj felejthetetlen pillanatokhoz. Az ingatlan egyik fénypontja a bájos, természetes kőből épült partiház fatüzelésű kályhával. Stílusos bárjával, hangulatos berendezésével és tágas terével ünneplésre, pihenésre és szórakozásra csábít. Tökéletes kellemes estékre, kisebb partikra, vagy egyszerűen csak az élet legjavának megünneplésére. Az ingatlan – Paradicsom az erdő szélén. Az ingatlan egy tágas és szeretettel karbantartott telken fekszik, közvetlenül az erdővel határos. Itt a természet és az elegancia egyesül: egy zöld oázis, amely abszolút nyugalmas és magánéletet kínál. Akár a természetben szeretne kikapcsolódni, akár a szabadban pihenni, akár vendégeket fogadni – ez a hely magával ragadja. A helyszín – Exkluzivitás találkozik a természettel. Egy ritkán máshol található helyszín: csendes, privát, mégis tökéletesen összekapcsolt. Az erdő terület egyedi hangulatot teremt, míg az infrastruktúra és a szabadidős tevékenységek közelsége miatt az itteni élet nagyon kényelmes. Konklúzió: Egy ingatlan, amely történeteket mesél, és újakat is ír. Ez a kivételes ingatlan több mint otthon – ez egy életstílus. Egy hely azoknak, akik a rendkívülit keresik és értékelik. Készen állsz a szerelemre? Foglalj időpontot most, és tapasztald meg ezt a szentélyt!

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 10.40 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com