

Diedorf – Diedorf

## Vonzó családi ház Diedorfban – Világos, tágas és jól karbantartott lakótér

VP azonosító: 25122133



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

**VÉTELÁR: 659.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 948 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Áttekintés

VP azonosító	25122133	Vételár	659.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1981	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	140.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



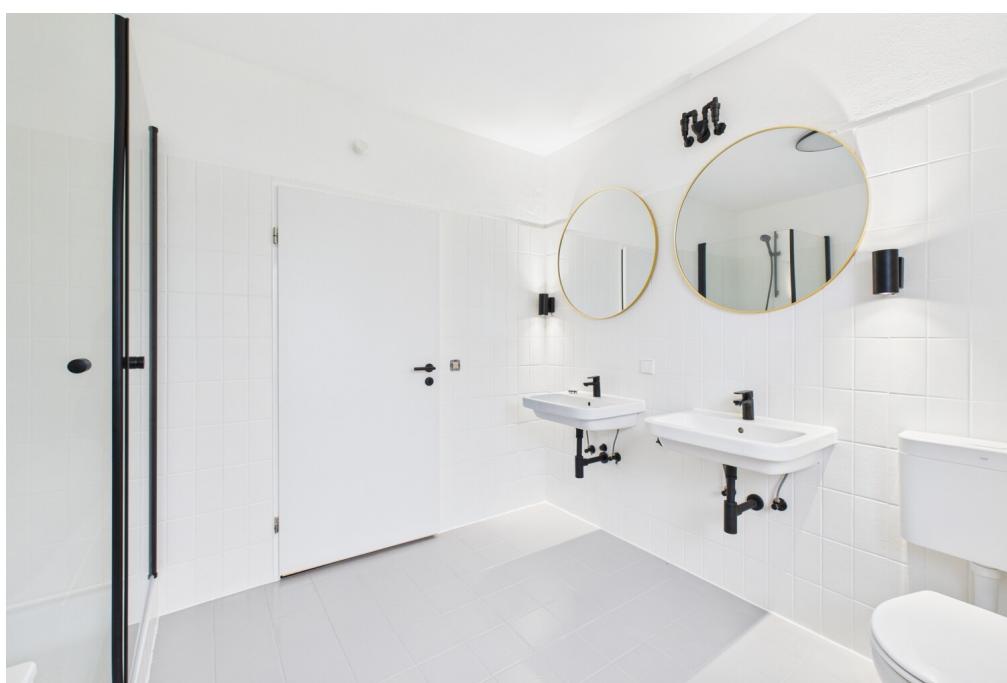
VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



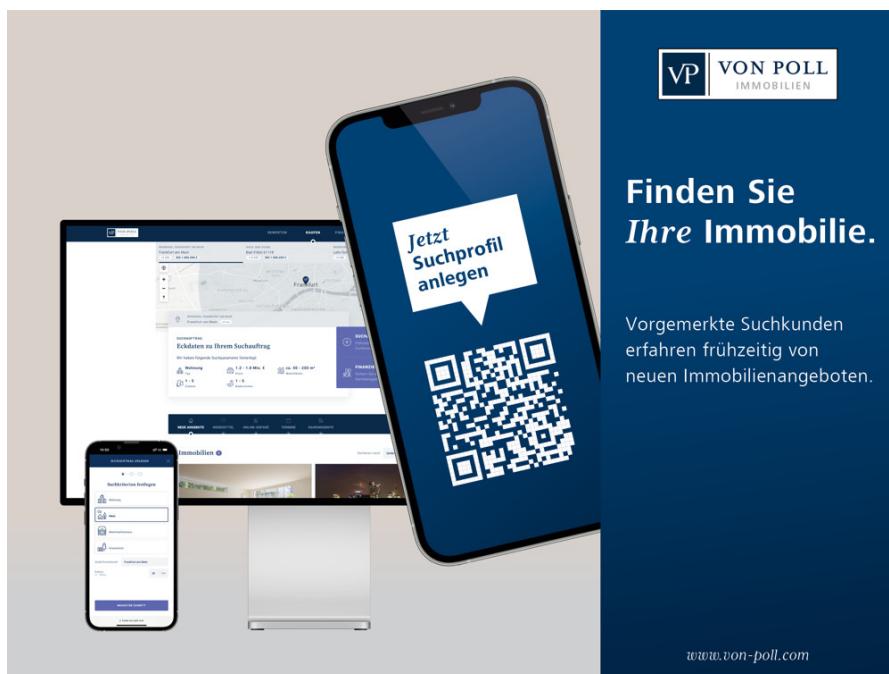
VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25122133 - 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 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)

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott diedorfi bungaló boséges teret kínál az egyéni élethez. Összesen öt szobájával a ház különösen alkalmas családok vagy párok számára, akik értékelik a praktikus elrendezést és a kellemes lakókörnyezetet. Az otthon szíve a világos nappali, amely a nagy ablakoknak köszönhetően barátságos hangulatot teremt, és teret biztosít az együtt töltött időre. A további szobák rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A terasz szabadtéri kikapcsolódásra csábít. A szomszédos kert teret kínál a gyereknek, háziállatoknak, vagy egyszerűen csak a természetben eltöltött csend és nyugalom pillanatainak élvezetére. A helyszín a nyugalmat a kényelmes megközelíthetőséggel ötvözi: üzletek, iskolák, óvodák és orvosi rendelők mind könnyen elérhetőek. Ugyanakkor a természeti környezet sétákra és szabadidős tevékenységekre ösztönöz a természetben.

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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