

Diedorf - Diedorf

RISERVATO: La tenuta incontra la diversità: casa, baita per feste con camino, guest house

Codice oggetto: 24122157



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m²

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24122157	Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Superficie netta	ca. 223 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	2013		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	08.12.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	10.40 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



**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

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Una prima impressione

Una rarità in una posizione da sogno: tenuta esclusiva con casa principale, dependance e baita rustica in legno. Un rifugio di prima classe ai margini del bosco: vivere, intrattenere e festeggiare ai massimi livelli. Benvenuti in un complesso unico che non lascia nulla a desiderare. In una posizione assolutamente da sogno, immersa nell'idilliaca tranquillità di una proprietà ben curata ai margini del bosco, vi aspetta questa tenuta eccezionale. Qui, comfort abitativo moderno, ampi spazi e fascino rustico si fondono per creare un insieme armonioso. La casa principale: comfort abitativo moderno ai massimi livelli. Costruita nel 2013, la casa principale colpisce per le sue linee pulite, i materiali di alta qualità e la disposizione studiata nei minimi dettagli. Ambienti luminosi, un'ampia cucina abitabile, bagni esclusivi e tecnologie edilizie all'avanguardia offrono una casa senza compromessi. Un'oasi di benessere per residenti esigenti. La dependance: perfetta per famiglie, amici o vacanzieri. La dependance separata è completamente attrezzata e offre tutto ciò che desiderate in un accogliente spazio di 31 metri quadrati. Che sia per visitare familiari e amici o come rifugio, qui gli ospiti troveranno privacy e comfort assoluti. La baita in pietra naturale: fascino rustico per momenti indimenticabili. Un punto forte della proprietà è l'affascinante baita in pietra naturale per feste con stufa a legna. Con il suo elegante bar, l'arredamento accogliente e l'ampio spazio, invita a festeggiare, rilassarsi e divertirsi. Perfetto per serate conviviali, piccole feste o semplicemente per celebrare la vita al suo meglio. La proprietà: un paradiso ai margini della foresta. La proprietà si trova su un ampio terreno curato con cura, confinante direttamente con la foresta. Qui, natura ed eleganza si fondono: un'oasi verde che offre pace e privacy assolute. Che ami la natura, vi rilassiate all'aperto o intratteneate gli ospiti, questo luogo vi conquisterà. La posizione: l'esclusività incontra la natura. Una posizione che raramente si trova altrove: tranquilla, riservata, ma perfettamente collegata. Il parco alberato crea un'atmosfera unica, mentre la vicinanza alle infrastrutture e alle attività ricreative rende la vita qui così

comoda. Conclusione: una proprietà che racconta storie e ne scriverà di nuove.
Questa proprietà eccezionale è più di una casa: è uno stile di vita. Un luogo per chi
cerca e apprezza lo straordinario. Siete pronti a innamorarvene? Prenotate subito
una visita e scoprite questo santuario in prima persona!

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24122157 - 86420 Diedorf - Diedorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com