

Diedorf – Diedorf

## Bella casa indipendente a Diedorf – Luminosa, spaziosa e ben tenuta

Codice oggetto: 25122133



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

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 948 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122133 - 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: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25122133              |
| Superficie netta    | ca. 125 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 5                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1981                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 659.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 140.03 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.01.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                                |

Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Una prima impressione

Questo bungalow ben curato a Diedorf offre ampio spazio per la vita individuale. Con un totale di cinque stanze, la casa è particolarmente adatta a famiglie o coppie che apprezzano una disposizione pratica e un'atmosfera piacevole. Il cuore della casa è il luminoso soggiorno, che, grazie alle ampie finestre, crea un'atmosfera accogliente e offre uno spazio per trascorrere del tempo insieme. Ulteriori stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, ufficio o camere per gli ospiti. La terrazza invita a rilassarsi all'aperto. Il giardino adiacente offre spazio per bambini, animali domestici o semplicemente per godersi momenti di pace e tranquillità nella natura. La posizione combina tranquillità e facilità di accesso: negozi, scuole, asili e strutture mediche sono tutti facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, la natura circostante incoraggia passeggiate e attività ricreative nella natura.

Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Ulteriori informazioni

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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