

Diedorf – Diedorf

# Attraktives Einfamilienhaus in Diedorf – Helles, großzügiges und gepflegtes Wohnen

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 m <sup>2</sup>
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 / Riqualficazione	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/m <sup>2</sup> a
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



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf**

## Una prima impressione

Dieser gepflegte Bungalow in Diedorf bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Mit insgesamt fünf Zimmern eignet sich das Haus besonders für Familien oder Paare, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Das Herzstück bildet das helle Wohnzimmer, das durch große Fenster einen freundlichen Eindruck vermittelt und Raum für gemeinsame Stunden schafft. Weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Terrasse lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Der anschließende Garten bietet Platz für Kinder, Haustiere oder entspannte Momente im Grünen.

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

**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 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: 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)