

Diedorf

Bungalow mit Weitblick

Codice oggetto: 26122029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,6 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.000 m²

Codice oggetto: 26122029 - 86420 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: 26122029 - 86420 Diedorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122029
Superficie netta	ca. 101,6 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1945
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Rustico
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	167.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	31.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1945


Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

La proprietà



Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

La proprietà

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

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

Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

Una prima impressione

Bungalow in Alleinlage mit traumhaftem Weitblick – Gestalten Sie Ihr persönliches Wohnjuwel.

In absoluter Alleinlage auf einer Anhöhe präsentiert sich dieser außergewöhnliche Bungalow als wahres Juwel für Liebhaber von Ruhe, Natur und Individualität. Mit einem unverbaubaren Weitblick und einem 3000 m² großzügigem Grundstück bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Ihre Chance: Mitgestalten statt Kompromisse eingehen

Der Bungalow befindet sich innen noch im Rohbauzustand – ein unschätzbare Vorteil für alle, die ihre eigenen Vorstellungen von Stil, Materialien und Ausstattung realisieren möchten.

Die Fußbodenheizung ist bereits installiert – die Basis für behaglichen Wohnkomfort ist somit geschaffen.

Fliesen, Bodenbeläge und weitere Ausstattungsdetails können ganz nach Ihren Wünschen ausgewählt werden.

Raumgestaltung und Feinabstimmung bieten maximale Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte.

Hier entsteht Ihr maßgeschneidertes Zuhause das Sie von Innen gestalten und von außen mit einem Anstrich individuell auf Ihre Wünsche anpassen können.

Lage – Ruhe, Weite und Privatsphäre

Die erhöhte Lage garantiert nicht nur einen beeindruckenden Ausblick, sondern auch ein Höchstmaß an Privatsphäre. Umgeben von Natur genießen Sie hier absolute Ruhe fernab vom Alltagsstress – und dennoch mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

Diverse Abstellräume und eine Garage runden das Angebot ab.

Hier können Sie Ihre persönliche Wohlfühloase erschaffen – ob naturnaher Rückzugsort, repräsentativer Außenbereich oder familienfreundliches Gartenkonzept.

Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

Dettagli dei servizi

- idyllische Lage
- attraktive Hanglage mit beeindruckender Weitsicht
- großzügiges Grundstück mit ca. 3.000 m²
- Rohbau für die eigene Gestaltung vorbereitet
- 2 Kamine (mit Edelstahlrohren einschließlich Anschlüssen ausgestattet)
- 4 Anschlüsse für Öfen
- Fußbodenheizung
- neue Rohre und Leitungen
- Wärmepumpe (derzeit noch nicht angeschlossen)
- flexibel nutzbare Räume
- diverse technische Nebengebäude (Heizraum, Waschhaus, Schuppen, Werkstatt)
- Garage

Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Oggenhof, einem ruhigen und naturnah gelegenen Teil der Marktgemeinde Diedorf. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Einrichtungen sind im nahegelegenen Diedorf bequem erreichbar. Dort befinden sich zudem weitere Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen.

Über die nahegelegene Bundesstraße 300 und die anschließende Bundesstraße 17 ist Augsburg mit dem Pkw zügig erreichbar.

Der Bahnhof Diedorf bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Augsburg und Ulm und macht die Lage auch für Pendler attraktiv.

Ergänzend stehen Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften sowie nach Augsburg zur Verfügung.

Die Nähe zu den Westlichen Wäldern unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie weitläufige Naturflächen bieten ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Codice oggetto: 26122029 - 86420 Diedorf

Ulteriori informazioni

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: 26122029 - 86420 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com