Diedorf – Diedorf

Attraktives Einfamilienhaus in Diedorf – Helles, großzügiges und gepflegtes Wohnen

Número da propriedade: 25122133

PREÇO DE COMPRA: 659.000 EUR • **ÁREA:** ca. 125 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 948 m²

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25122133
Área	ca. 125 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	659.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	10.01.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	140.03 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

O imóvel

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

O imóvel

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

O imóvel

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

O imóvel

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

O imóvel

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

O imóvel

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 140.03 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25122133 - 86420 Diedorf – Diedorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com