Diedorf – Diedorf

Haus und Gästehaus in Alleinlage

Número de propiedad: 24122157

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 223 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.500 m^2

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

De un vistazo

Número de propiedad	24122157
Superficie habitable	ca. 223 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	08.12.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	10.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Una primera impresión

Rarität in Traumlage: Exklusives Anwesen mit Haupthaus, Gästehaus und uriger Blockhütte

Ein Refugium der Extraklasse am Waldrand – wohnen, empfangen, feiern auf höchstem Niveau

Willkommen zu einem einzigartigen Ensemble, das keine Wünsche offenlässt. In absoluter Traumlage, eingebettet in die idyllische Ruhe eines gepflegten Grundstücks am Waldrand, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen. Hier vereinen sich moderner Wohnkomfort, großzügige Entfaltungsmöglichkeiten und rustikaler Charme zu einer harmonischen Einheit.

Das Haupthaus – Moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Das im Jahr 2013 erbaute Haupthaus besticht durch seine klare Architektur, hochwertige Materialien und durchdachte Raumgestaltung. Lichtdurchflutete Räume, eine großzügige Wohnküche, exklusive Bäder und modernste Haustechnik bieten ein Zuhause, das keine Kompromisse macht. Eine Wohlfühloase für anspruchsvolle Bewohner.

Das Gästehaus – Perfekt für Familie, Freunde oder Feriengäste

Das separate Gästehaus ist vollständig ausgestattet und bietet auf gemütlichen 31 Quadratmetern alles, was das Herz begehrt. Ob für den Besuch von Familie und Freunden oder als Rückzugsort – hier finden Gäste absolute Privatsphäre und Komfort.

Die Naturstein-Hütte – Rustikaler Charme für unvergessliche Stunden

Ein Highlight des Anwesens ist die urige Naturstein-Partyhütte mit Kaminofen. Sie lädt mit einer stilvollen Bar, gemütlicher Einrichtung und viel Platz zum Feiern, Entspannen und Genießen ein. Perfekt für gesellige Abende, kleine Feste oder einfach, um das Leben in seiner schönsten Form zu feiern.

Das Grundstück – Ein Paradies am Waldrand

Das Anwesen liegt auf einem großzügigen und liebevoll gepflegten Grundstück, das unmittelbar an den Wald grenzt. Hier vereinen sich Natur und Eleganz: eine grüne Oase,

die absolute Ruhe und Privatsphäre bietet. Ob Sie die Natur genießen, im Freien entspannen oder Gäste bewirten – dieser Ort wird Sie begeistern.

Die Lage – Exklusivität trifft Natur

Eine Lage, wie sie selten zu finden ist: ruhig, privat und dennoch bestens angebunden. Das Waldgrundstück sorgt für eine einmalige Atmosphäre, während die Nähe zu Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten das Leben hier so komfortabel macht.

Fazit: Ein Anwesen, das Geschichten erzählt und neue schreiben wird

Dieses außergewöhnliche Objekt ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und schätzen.

Sind Sie bereit, sich zu verlieben? Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und erleben Sie dieses Refugium selbst!

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Detalles de los servicios

- Alleinlage
- ruhig und idyllisch
- Anwesen mit Gästehaus und Blockhütte zum Feiern
- hochwertige Ausstattung
- Kamin
- Alarmanlage
- hochwertige Einbauküche
- Wäscheabwurf
- Infrarotsauna mit Dusche
- maßangefertige Einbauschränke vom Schreiner (Badezimmer, Garderobe)
- zusätzliche Einbauküche im Gästehaus
- Atelier
- 1 voll ausgestattete Geräteschuppen
- Garage
- Carport
- Carport

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com