

Diedorf – Diedorf

Haus und Gästehaus in Alleinlage

CODE DU BIEN: 24122157



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.500 m²

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122157
Surface habitable	ca. 223 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	1.690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	10.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.12.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propriété



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24122157 - 86420 Diedorf – Diedorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com