Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Licht, Raum und Ausblick – stilvolles Wohnen auf mehreren Ebenen

CODE DU BIEN: 25122070

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 201 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 482 m^2

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – 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: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122070
Surface habitable	ca. 201 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	680.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	86.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Une première impression

Willkommen in einem außergewöhnlichen Zuhause, das durch sein Split-Level-Design offene Raumkonzepte mit wohnlicher Gemütlichkeit verbindet. Diese Immobilie überzeugt mit durchdachter Architektur, lichtdurchfluteten Zimmern und zahlreichen Highlights für die ganze Familie. Bereits der stilvolle Windfang empfängt Sie mit einem großzügigen Gefühl von Offenheit und leitet Sie in die verschiedenen Ebenen des Hauses. Die offene Küche bildet das Herzstück des Wohnbereichs – sie ist ideal für kommunikatives Kochen und gesellige Abende und öffnet sich harmonisch zum Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich selbst besticht durch bodentiefe Fenster, die nicht nur viel Tageslicht spenden, sondern auch direkten Zugang zum Garten ermöglichen. Ein Kaminofen sorgt dabei für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit. Auf einer der versetzten Ebenen befindet sich eine einladende Bürofläche mit einem traumhaften Blick ins Grüne – perfekt für konzentriertes Arbeiten oder kreative Momente. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das Elternschlafzimmer mit direkter Anbindung an das Hauptbadezimmer, das mit einer großzügigen, runden Badewanne zum Entspannen einlädt. Für Kinder stehen zwei helle, freundliche Zimmer bereit, die viel Platz zum Spielen, Lernen und Träumen bieten. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt für Komfort und Funktionalität im Alltag. Die Galerie verleiht dem Haus nicht nur architektonische Raffinesse, sondern auch ein offenes, luftiges Raumgefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Arbeits- Hobbyraum – ein geschützter Rückzugsort bei jedem Wetter – sowie eine geräumige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Ein kleiner, idyllischer Innenhof ergänzt das Ensemble und bietet zusätzlichen Raum zur individuellen Gestaltung.

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Détails des commodités

- Offene Raumaufteilung
- Offene Küche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Galerie
- Arbeits- Hobbyraum
- Sauna
- Garage
- Garten
- Homematic Automatisierung für alle Heizkörper und Garage
- Solaranlage mit 5,26 KwP
- ist nach WEG geteilt

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Diedorf, im idyllischen Ortsteil Lettenbach – einer der gefragtesten Lagen im westlichen Umland von Augsburg. Die Lettenbachstraße liegt ruhig und naturnah am Rand des Ortes und bietet eine perfekte Kombination aus Wohnen im Grünen und schneller Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer harmonischen Nachbarschaft. Direkt vor der Haustür laden weitläufige Wälder und Wiesen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – Erholung beginnt hier gleich nebenan. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortskern von Diedorf ist nur rund 5 Autominuten entfernt. Von dort besteht auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bahn und Bus in Richtung Augsburg. Die Innenstadt von Augsburg erreichen Sie sowohl mit dem Auto als auch mit der Regionalbahn in ca. 15 bis 20 Minuten. Auch die B300 sowie die Autobahn A8 (Anschlussstelle Adelsried oder Augsburg-West) sind gut erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Berufspendler.

CODE DU BIEN: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Contact

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

Gabriele Gräf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com