**Diedorf – Diedorf**

# Traumhafte Maisonette in Stadtnähe

***??????? ????????: 24122159***

www.von-poll.com

**???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 84 m$^2$ • ???????: 3**

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24122159 |
| ????????? | ca. 84 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2013 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 10000 EUR (??????), 1 x ??????? ????????, 16000 EUR (??????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 459.000 EUR |
| ?????????? | ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????????????? ????? | ca. 97 m² |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

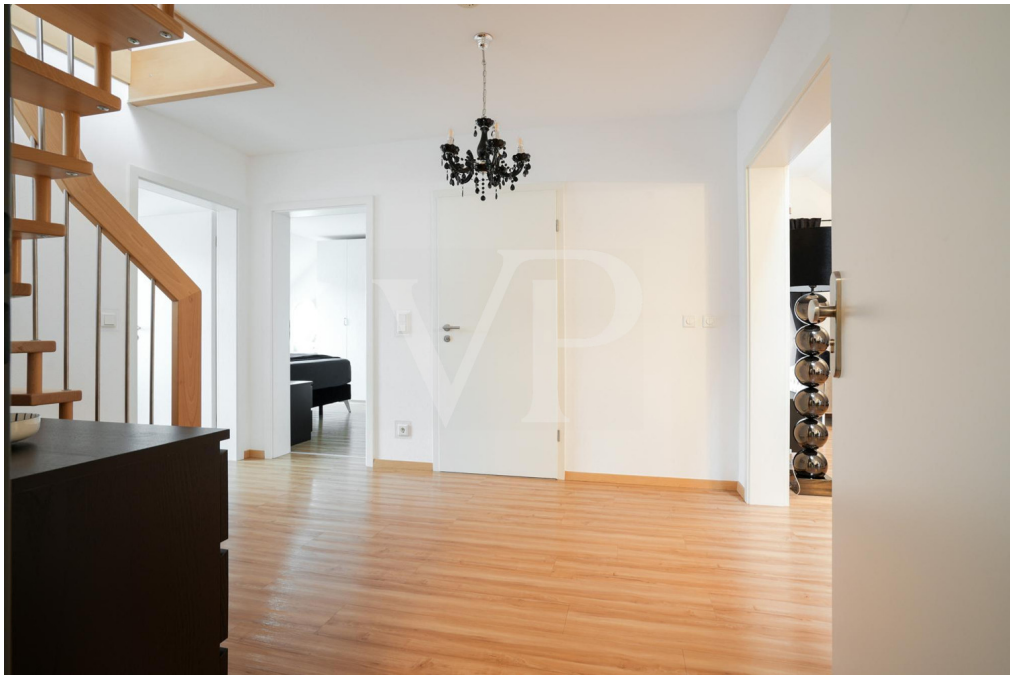
# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 26.11.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 52.30 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 2013 |

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ?? ???????



**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ?? ???????

??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

# ?? ???????

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ??? ????? ????????

Hier finden Sie die Kombination aus hochwertigem Wohnen und ruhigem Umfeld im Grünen in Stadtnähe.

Diese attraktiv geschnittene und ansprechend ausgestattete Wohnung bietet auf 2 Ebenen mit 84 m² Wohnfläche ausreichend Platz mit viel Helligkeit.

Klare Linien, viel Wohn-Gemütlichkeit, Großzügigkeit und tolle Belichtung schaffen sofort einen einladenden Eindruck.

Der einladende und gut proportionierte, offene Eingangsbereich überzeugt sofort.

Ein großer Wohn-und Essbereich stellt das Herzstück der Einheit dar, mit Zugang zum überdachten Balkon mit Süd/West- Ausrichtung.

Die separate, moderne Einbauküche erreichen Sie ebenso über den Flur wie das Schlafzimmer und das Tageslichtbad.

Die Echtholztreppe führt Sie in den oberen Bereich. Hier vervollständigt ein weiteres Zimmer diese Einheit mit eigenem Zugang - das wahlweise als Kinder-, Arbeits- bzw. Gästezimmer oder als Ankleide genutzt werden kann. Im breiten Flur findet sich sogar ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich.

Die Wohnung eignet sich bestens für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz machen das Angebot perfekt.

Wir zeigen es Ihnen gern bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ????????????? ??? ???????

- moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung im Bad
- Wohnen auf 2 Ebenen
- 2 Wohnungseingänge
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- Kellerabteil

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich 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.
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.
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.

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 52.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**??????? ????????: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gabriele Gräf

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com