

Diedorf

# Eigenheim mit Potenzial und großzügigem Garten

???????? ??????????: 25122009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 747 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

?? ??? ??????

|                             |                      |                           |                                                                                       |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 25122009             | ????? ??????              | 385.000 EUR                                                                           |
| ???????????                 | ca. 96 m²            | ?????                     | ???????????                                                                           |
| ????? ??????                | ?????????????? ????? |                           | ???????????????                                                                       |
| ?????????                   | 3                    | ???????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ??<br>?????????? | 2                    |                           |                                                                                       |
| ?????????                   | 1                    |                           |                                                                                       |
| ????? ????????????          | 1938                 | ????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
| ????? ?????????????         | 1 x ??????           | ???????                   | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????                                    |

???????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

????????????? ??????????

|                                               |                                  |                                                                |                |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                | BEDARF         |
| ???? ???????????                              | ELECTRICITY                      | ?????? ??????<br>??????????                                    | 404.00 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 10.02.2035                       | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | H              |
| ???? ???????????                              | ??????????                       | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1936           |

??????? ???????? : 25122009 - 86420 Diedorf

?? ????????



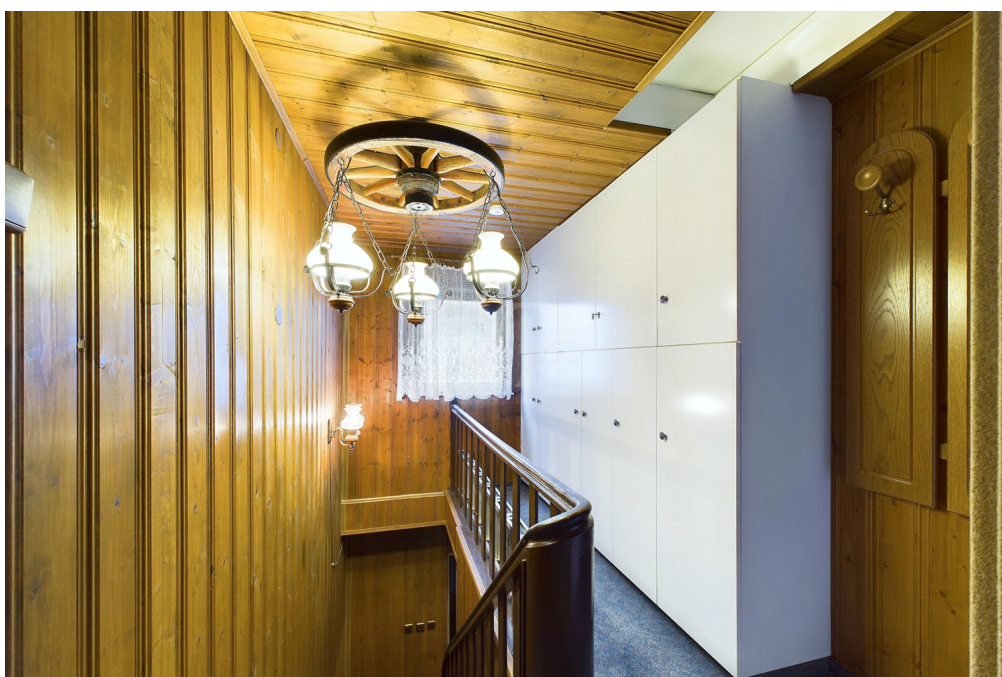
??????? ???????? : 25122009 - 86420 Diedorf

?? ????????



??????? ???????? : 25122009 - 86420 Diedorf

?? ????????



??????? ???????? : 25122009 - 86420 Diedorf

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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

??????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

?? ????????



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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

??????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

??? ?????? ???????????

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in zentraler Lage von Diedorf bietet auf einem ca. 747 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst eine geräumige Einzelgarage, zwei Außenstellplätze, einen zusätzlichen Unterstellplatz für Anhänger oder Gartengeräte, sowie ein Nebengebäude, das sich ideal als Werkstatt eignet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten, eine Küche mit Essbereich, ein Tageslichtbad mit Wanne, sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss laden zwei geräumige Schlafzimmer Platz für individuelle Wohnideen ein, während der unausgebaute Dachspitz zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Kellergeschoss verfügt über eine Waschküche mit Gartenzugang, zwei Vorratsräume und einen Partykeller für Hobbys oder gesellige Stunden.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25122009 - 86420 Diedorf

??????????????? ??? ?????????

- beliebte und zentrale Wohnlage
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Wintergarten
- gepflegte Einbauküche
- separates WC
- Einbauschränke
- Keller
- großzügiger Garten
- 1 Garage
- 1 Unterstellplatz für Anhänger oder Gartengeräte
- PKW Stellplätze
- Nebengebäude/Werkstatt

??????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie 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.

??????? ?????????: 25122009 - 86420 Diedorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 404.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25122009 - 86420 Diedorf

????????????? ????????????????

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)