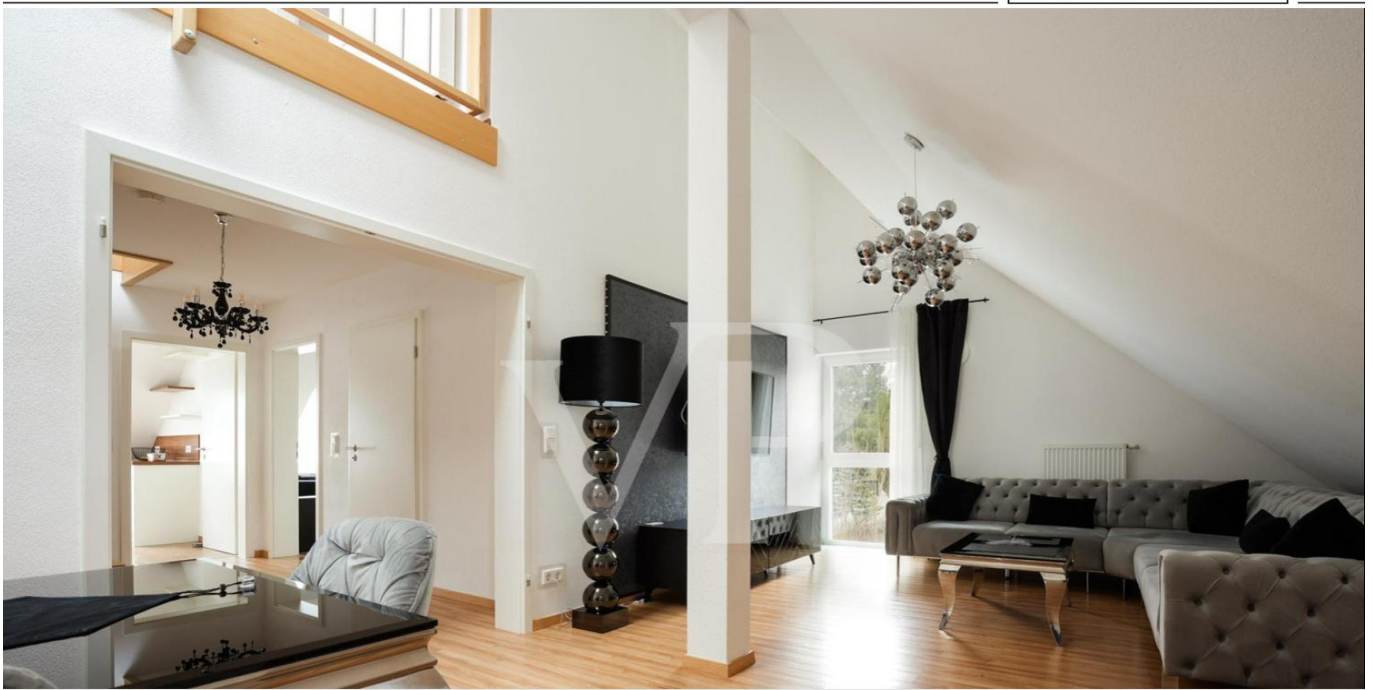


Diedorf – Diedorf

Traumhafte Maisonette in Stadtnähe

Número de propiedad: 24122159



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24122159 - 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: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

De un vistazo

Número de propiedad	24122159
Superficie habitable	ca. 84 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta), 1 x Aparcamiento subterráneo, 16000 EUR (Venta)

Precio de compra	459.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Espacio utilizable	ca. 97 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

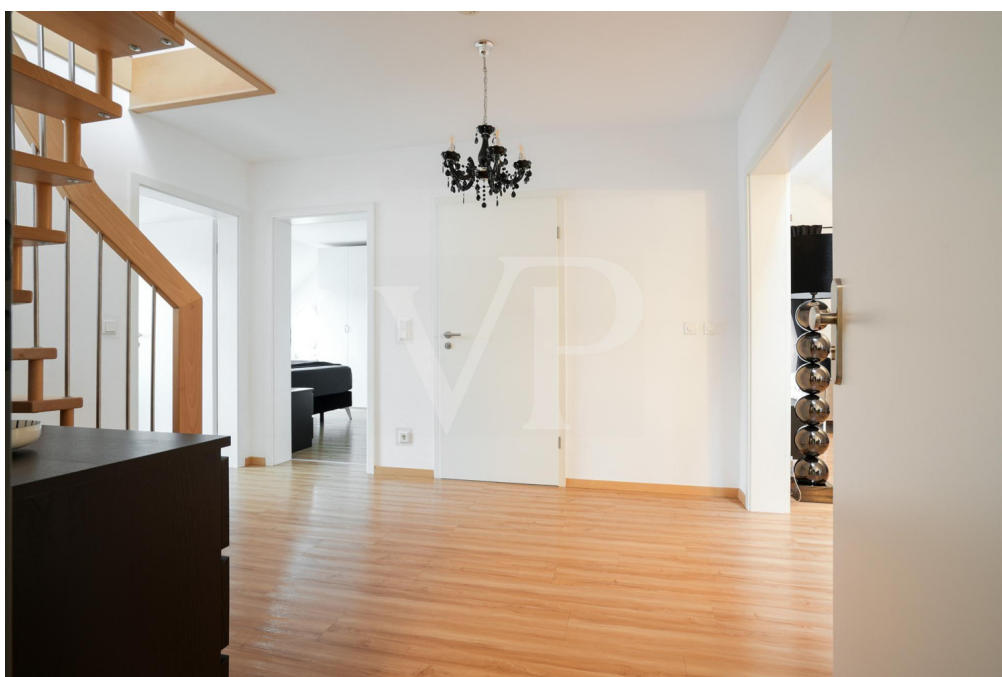
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.11.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	52.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad



Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad



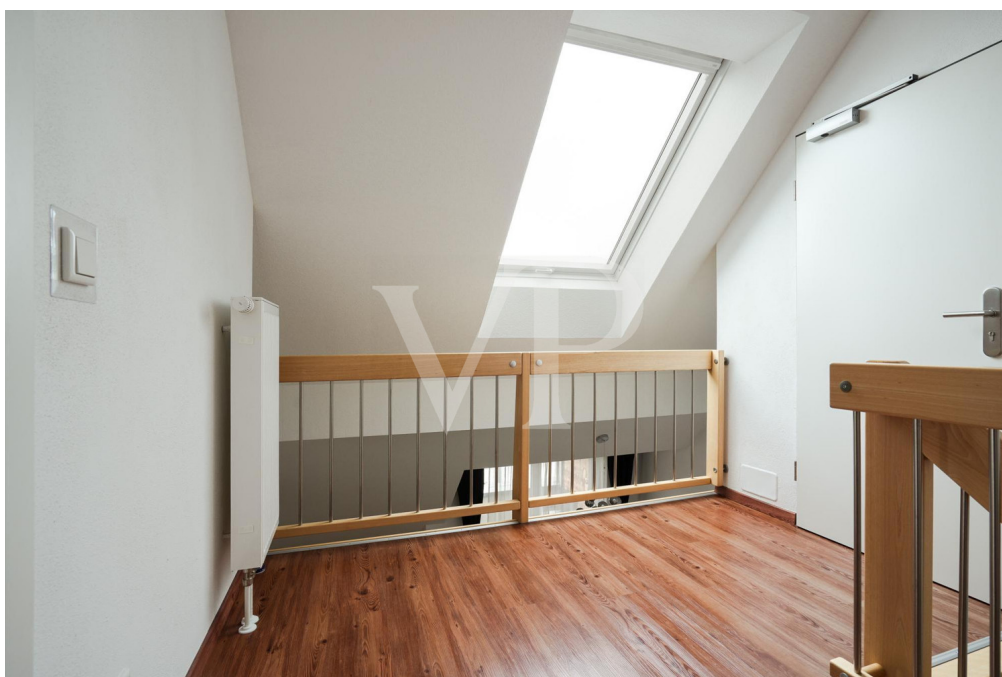
Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad



Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad



Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

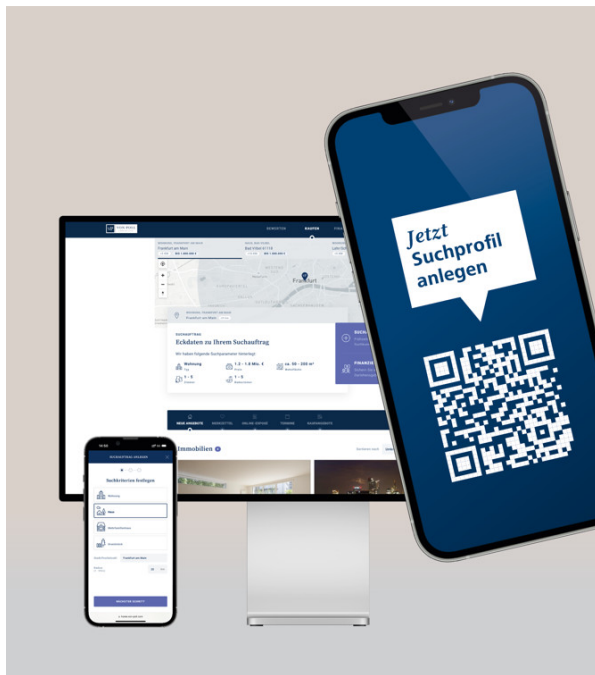
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24122159 - 86420 Diedorf – Diedorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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