Diedorf

# Seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Diedorf

***Property ID: 25122009_1***

**PURCHASE PRICE:** 395.000 EUR • **LAND AREA:** 747 $m^2$

Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25122009_1 |
| Year of construction | 1938 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 395.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation |

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 10.02.2035 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 404.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1936 |

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# The property

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# A first impression

Dieses ca. 747 m² große, sonnige Grundstück befindet sich in einer begehrten, zentralen Wohnlage und bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung Ihres individuellen Bauvorhabens. Die ruhige Umgebung mit gewachsener Nachbarschaft sowie die hervorragende Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv. Da kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich eine mögliche Neubebauung nach § 34 BauGB – das heißt, Sie orientiert sich an der umliegenden Bebauung und bietet somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein älteres Einfamilienhaus mit mehreren Nebengebäuden, das bei Interesse saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden kann. Ergänzt wird das Angebot durch eine geräumige Einzelgarage, zwei Außenstellplätze, einen zusätzlichen Unterstellplatz (z.?B. für Anhänger oder Gartengeräte) sowie eine als Werkstatt genutzte Nebengebäude. Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielfältigen Freizeitangeboten – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger mit Weitblick. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein attraktives Grundstück in gefragter Lage zu erwerben – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# Details of amenities

- beliebte und zentrale Wohnlage
- Grundstück mit Altbestand
- es liegt kein Bebauungsplan vor
- 1 Garage
- 1 Unterstellplatz für Anhänger oder Gartengeräte
- PKW Stellplätze
- Nebengebäude/Werkstatt

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# All about the location

Das Grundstück 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.

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 404.00 kwh/(m²*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 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.

**Property ID: 25122009_1 - 86420 Diedorf**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse  Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com