

Diedorf – Diedorf

Zweifamilienhaus mit Potenzial - mögliches Baugrundstück

Objektnummer: 25122004_1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 477.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 844 m²

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25122004_1
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1959

Kaufpreis	477.700 EUR
Zustand der Immobilie	baufällig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.05.2035	Endenergiebedarf	353.90 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder private Bauherren: auf dem schönen Grundstück steht ein sanierungsbedürftiges Haus mit zwei günstig vermieteten Wohneinheiten. Eine grundlegende Sanierung ist notwendig oder alternativ ein Abriss. Es liegt kein Bebauungsplan vor, somit haben Sie nach § 34 des BauGB nach Nachbarbebauung freie Gestaltungsmöglichkeiten. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so sprechen sie uns gerne an und erfahren weitere Details.

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ausstattung und Details

- Grundstück mit Altbestand
- derzeit vermietet
- großzügiger Garten möglich
- kein Bebauungsplan
- Nähe Zentralklinikum

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in Diedorf-Biburg, 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.

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 353.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

Objektnummer: 25122004_1 - 86420 Diedorf – Diedorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com