Diedorf/Lettenbach – Diedorf

Offenes Wohnen mit Charme und Potenzial

??????? ????????: 25122070

???? ??????: 625.000 EUR • ?????????: ca. 201 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 482 m²

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

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

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25122070
?????????	ca. 201 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1977
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	625.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.06.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ????????	86.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ???????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ???????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ???????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ???????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ???????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

?? ???????

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

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

Willkommen in einem außergewöhnlichen Zuhause, das durch sein Split-Level-Design offene Raumkonzepte mit wohnlicher Gemütlichkeit verbindet. Diese Immobilie überzeugt mit durchdachter Architektur, lichtdurchfluteten Zimmern und zahlreichen Highlights für die ganze Familie.

Bereits der stilvolle Windfang empfängt Sie mit einem großzügigen Gefühl von Offenheit und leitet Sie in die verschiedenen Ebenen des Hauses. Die offene Küche bildet das Herzstück des Wohnbereichs – sie ist ideal für kommunikatives Kochen und gesellige Abende und öffnet sich harmonisch zum Wohn- und Essbereich.

Der Wohnbereich selbst besticht durch bodentiefe Fenster, die nicht nur viel Tageslicht spenden, sondern auch direkten Zugang zum Garten ermöglichen. Ein Kaminofen sorgt dabei für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit.

Auf einer der versetzten Ebenen befindet sich eine einladende Bürofläche mit einem traumhaften Blick ins Grüne – perfekt für konzentriertes Arbeiten oder kreative Momente. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das Elternschlafzimmer mit direkter Anbindung an das Hauptbadezimmer, das mit einer großzügigen, runden Badewanne zum Entspannen einlädt.

Für Kinder stehen zwei helle, freundliche Zimmer bereit, die viel Platz zum Spielen, Lernen und Träumen bieten. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Die Galerie verleiht dem Haus nicht nur architektonische Raffinesse, sondern auch ein offenes, luftiges Raumgefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Arbeits- Hobbyraum – ein geschützter Rückzugsort bei jedem Wetter – sowie eine geräumige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Ein kleiner, idyllischer Innenhof ergänzt das Ensemble und bietet zusätzlichen Raum zur individuellen Gestaltung.

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

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

- Offene Raumaufteilung
- Offene Küche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Galerie
- Arbeits- Hobbyraum
- Sauna
- Garage
- Garten
- Homematic Automatisierung für alle Heizkörper und Garage
- Solaranlage mit 5,26 KwP
- ist nach WEG geteilt

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

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

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Diedorf, im idyllischen Ortsteil Lettenbach – einer der gefragtesten Lagen im westlichen Umland von Augsburg. Die Lettenbachstraße liegt ruhig und naturnah am Rand des Ortes und bietet eine perfekte Kombination aus Wohnen im Grünen und schneller Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer harmonischen Nachbarschaft. Direkt vor der Haustür laden weitläufige Wälder und Wiesen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – Erholung beginnt hier gleich nebenan.

Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortskern von Diedorf ist nur rund 5 Autominuten entfernt. Von dort besteht auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bahn und Bus in Richtung Augsburg. Die Innenstadt von Augsburg erreichen Sie sowohl mit dem Auto als auch mit der Regionalbahn in ca. 15 bis 20 Minuten.

Auch die B300 sowie die Autobahn A8 (Anschlussstelle Adelsried oder Augsburg-West) sind gut erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Berufspendler.

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – Diedorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25122070 - 86420 Diedorf/Lettenbach – 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