wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

+++ NEU am Markt: Einfamilienhaus mit Weitblick und Einliegerwohnung in Diedorf-Hausen zum Kauf +++

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 86420 Diedorf / Hausen
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Nutzfläche (ca.): 80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.008 m²
Bauweise: Massiv
Garage: ja

VERKAUFT
€ 875.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	86420 Diedorf / Hausen
Baujahr	1984
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	250 m²
Nutzfläche (ca.)	80 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.008 m²
Kaufpreis	875.000,- €
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	97,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-07
Energieausweis Baujahr	1984
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In absoluter Bestlage von Diedorf-Hausen präsentiert sich dieses attraktive Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf einem großzügigen Grundstück von 1.008 m².

Die solide und hochwertige Bauweise verbindet sich hier mit einer durchdachten und großzügigen Raumaufteilung, die viel Platz für individuelles Wohnen schafft.

Insgesamt sieben Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, die Raum für Entfaltung suchen, oder für Selbstständige, die das separate Einliegerapartment bspw. als Büro mit eigenem Eingang im Untergeschoss zu schätzen wissen.

Ausstattung:

Beim Bau des Einfamilienhauses im Jahr 1984 wurde besonderer Wert auf eine hochwertige und langlebige Bauweise gelegt. Dies spiegelt sich in zahlreichen Ausstattungsmerkmalen wider:

* Massive Ziegelbauweise (36,5 cm)
* Stahlbetondecken
* Holzfenster mit 2-fach-Verglasung
* Öl-Zentralheizung (erneuert 2010)
* Fußbodenheizung überwiegend im Erdgeschoss
* Grundofen im Wohn- und Esszimmer
* Doppelgarage in Ziegelbauweise
* Freisitz

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 70 m², der durch seine Offenheit ein einladendes Raumgefühl schafft.

Von hier gelangt man direkt auf die große Terrasse mit zusätzlichem Außenkamin - ideal für gemütliche Stunden im Freien.

Dank der attraktiven Hanglage eröffnet sich ein unverbaubarer Blick über die Schmutterwiesen in Richtung Diedorf.

Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in sehr ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Diedorf-Hausen, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Die erhöhte Position sorgt für ein besonders angenehmes Wohnumfeld und eröffnet einen weiten, unverbaubaren Blick über die Schmutterwiesen in Richtung Diedorf.

Die Marktgemeinde Diedorf, 3 Minuten mit dem Auto entfernt, bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung - sowohl mit dem Auto über die B300 in Richtung Augsburg als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Bus- und Bahnverbindungen nach Augsburg (nur wenige Fahrminuten entfernt).

Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten lassen sich direkt vor der Haustür beginnen. Auch die Nähe zum Naturpark "Westliche Wälder"

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

macht den Standort besonders attraktiv.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

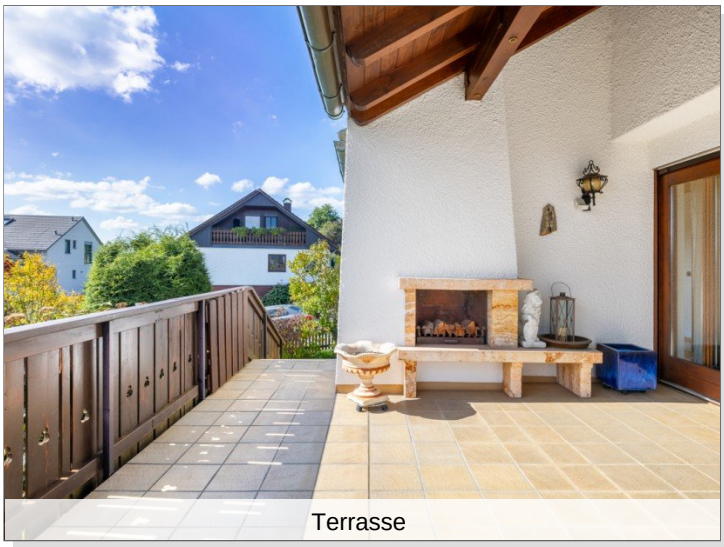
Haben wir Ihr Interesse geweckt?

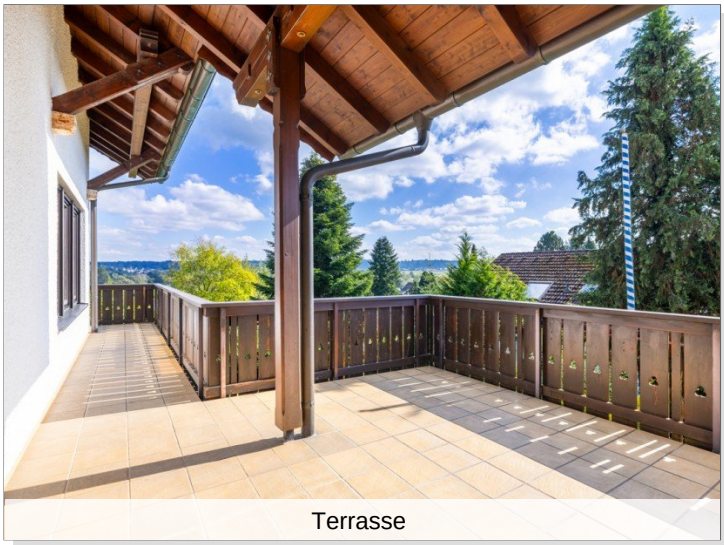
Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin
mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser
Immobilie.

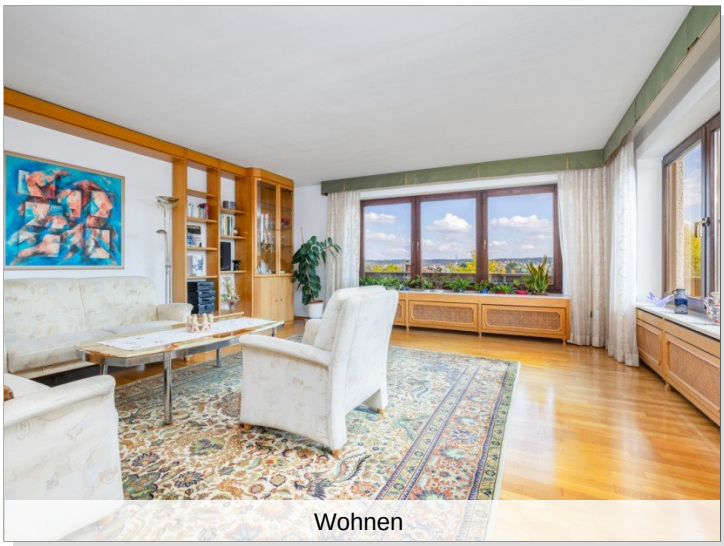
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter Augsburg

Objektbilder:


Terrasse


Terrasse


Wohnen

Wohnen

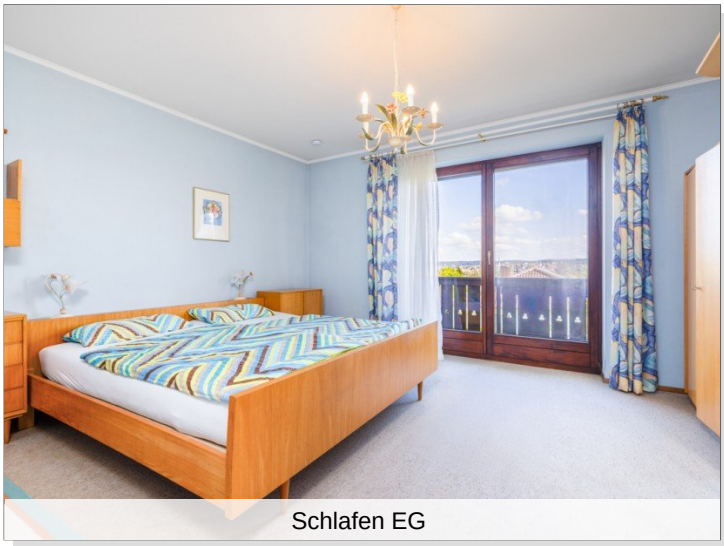
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

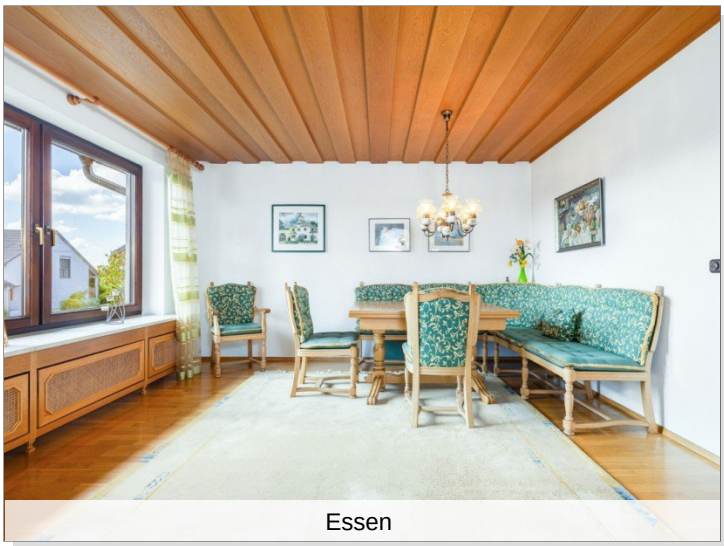
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

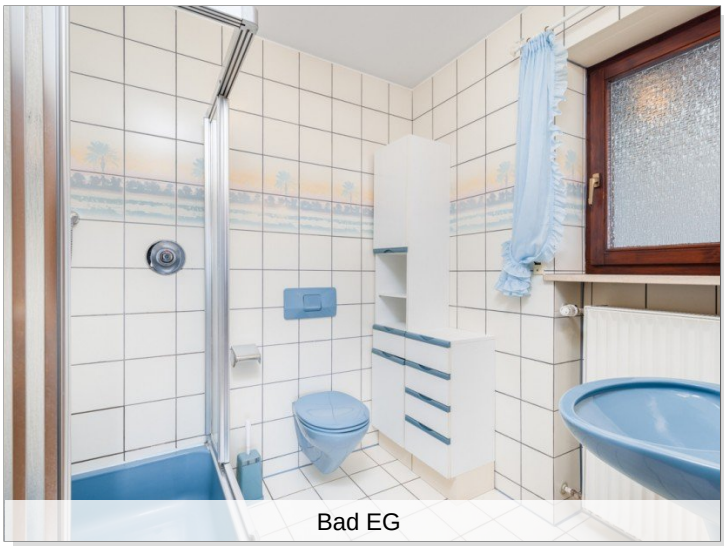
Wohnen



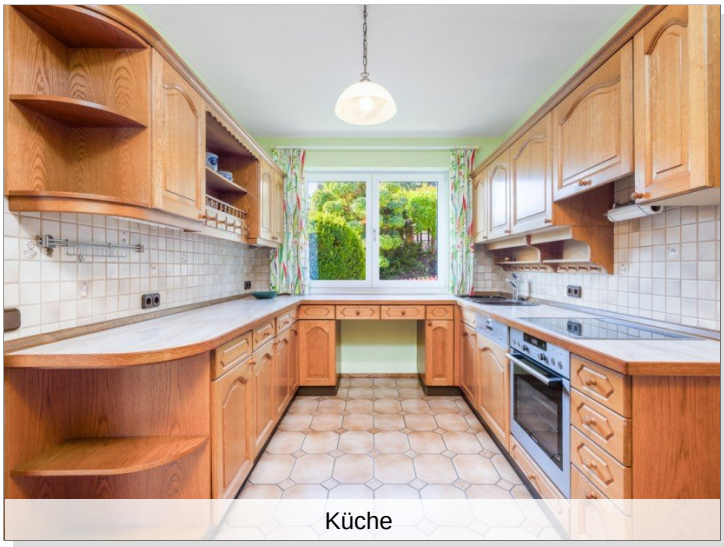
Schlafen EG



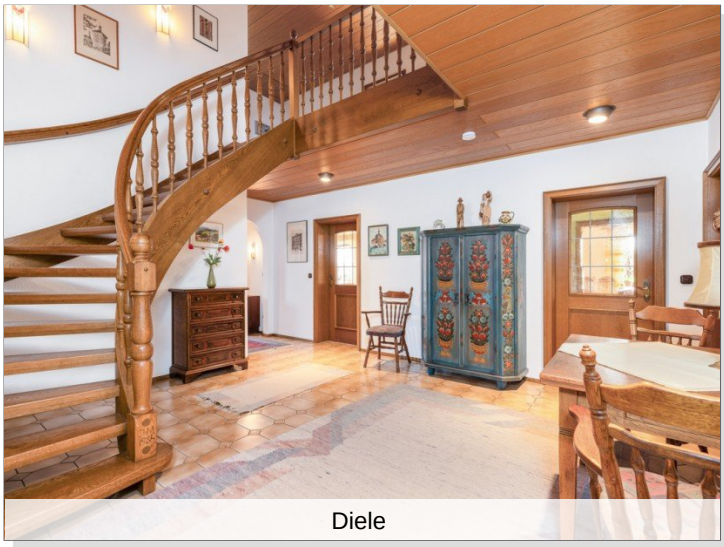
Essen



Bad EG



Küche



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

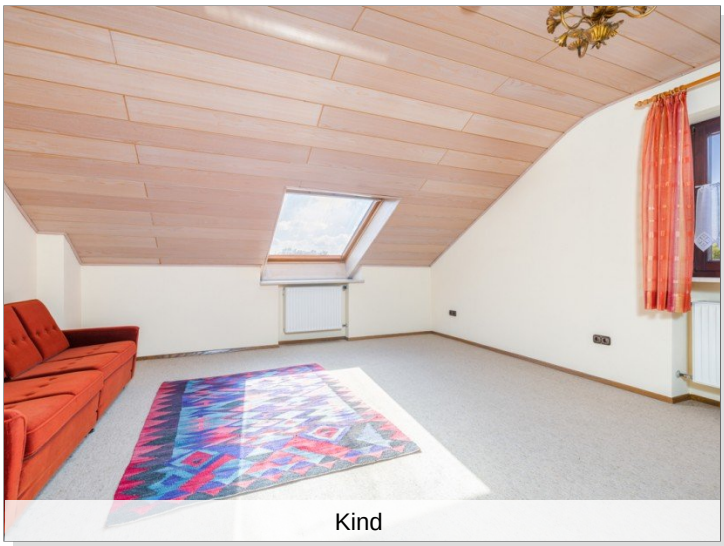
Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

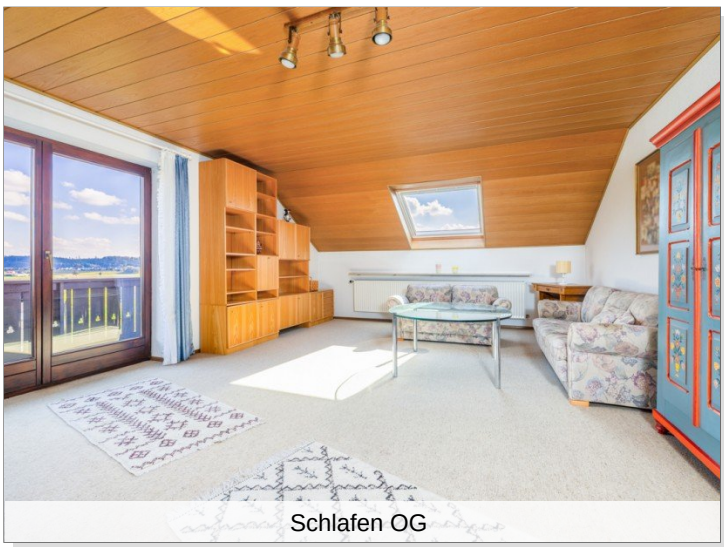
Bad OG

Einliegerappartement



Kind

Küche Einliegerappartement



Schlafen OG

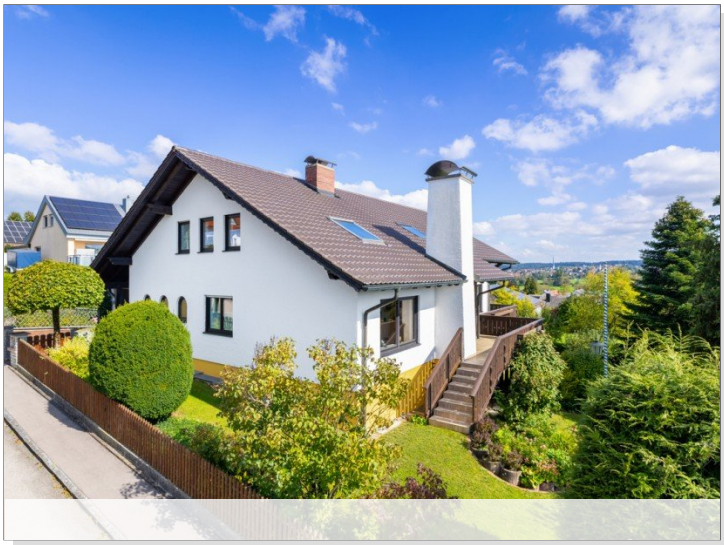
Zugang Einliegerappartement

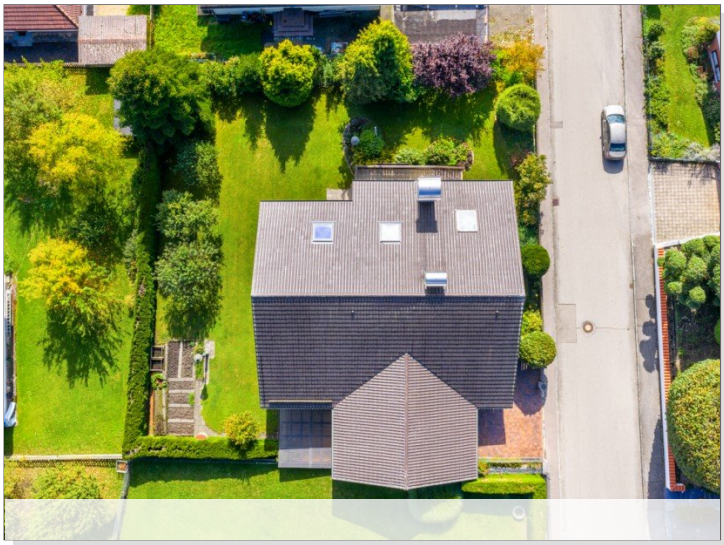
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436





© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

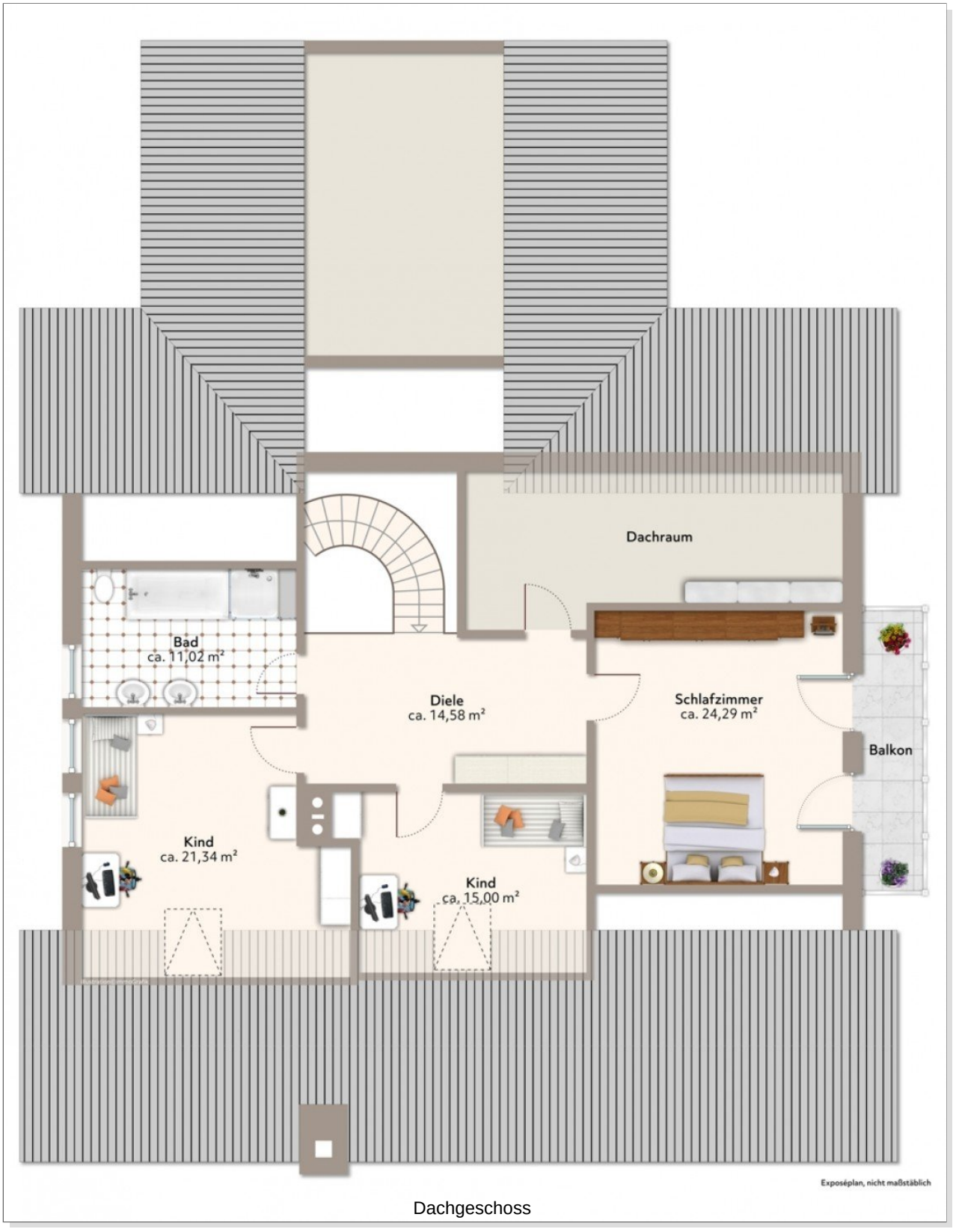
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436



Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Diedorf / Hausen
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-436

Ansprechpartner:

Herr Dennis Marzahn

Telefon: 00498219075390
Mobil: 004917620496354
E-Mail:
marzahn@immobiliencenter-augsburg.de

Firmendaten:

Wettengl Immobilien
Inh. Herr Wolfgang Wettengl
Augsburger Straße 17
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390
Telefax: 0821 - 90 75 391
E-Mail: wettengl@immobiliencenter-augsburg.de
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026