

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

Kaufpreis
€ 875.000,-

Wettengl + Marzahn Immobilien

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

> 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 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 80 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.008 m ² |
| Kaufpreis | 875.000,- € |
| Bauweise | Massiv |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Garage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieverbrauchskennwert | 97,90 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2035-10-07 |
| Energieausweis Baujahr | 1984 |
| Unterkellert | ja |
| Einliegerwohnung | ja |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Heizung | Fußbodenheizung |
| Befuerung | 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"

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.

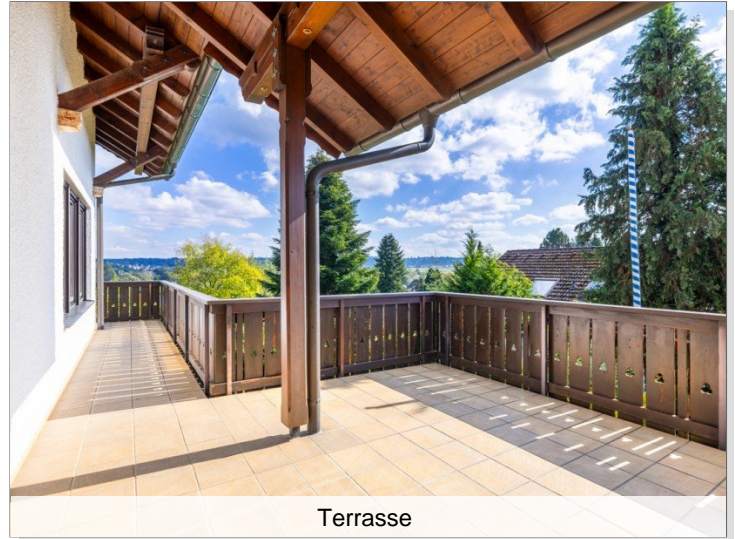
Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

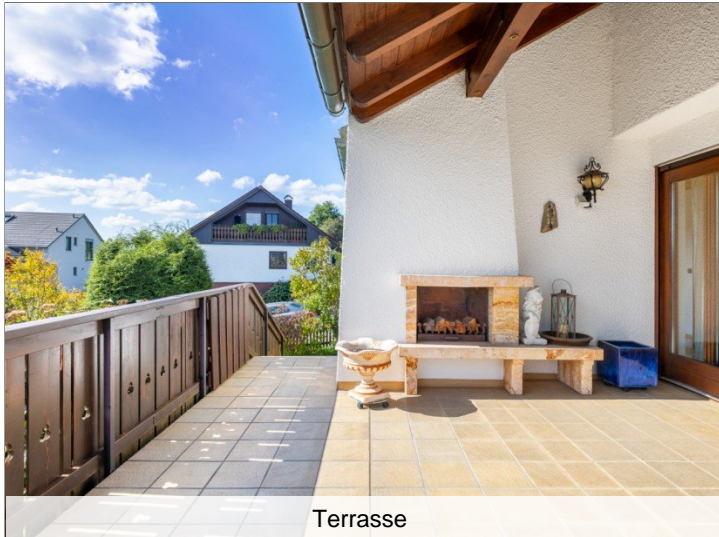
Objektbilder:



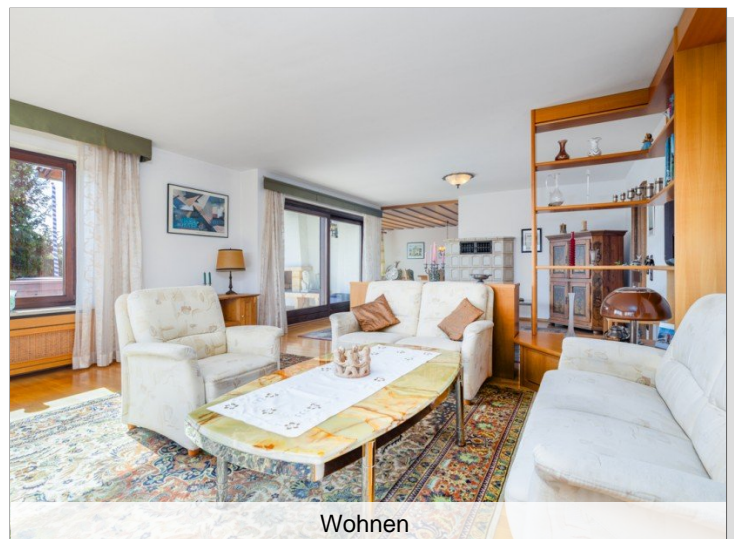
Terrasse



Wohnen



Terrasse



Wohnen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Diedorf / Hausen
- > 7 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-436



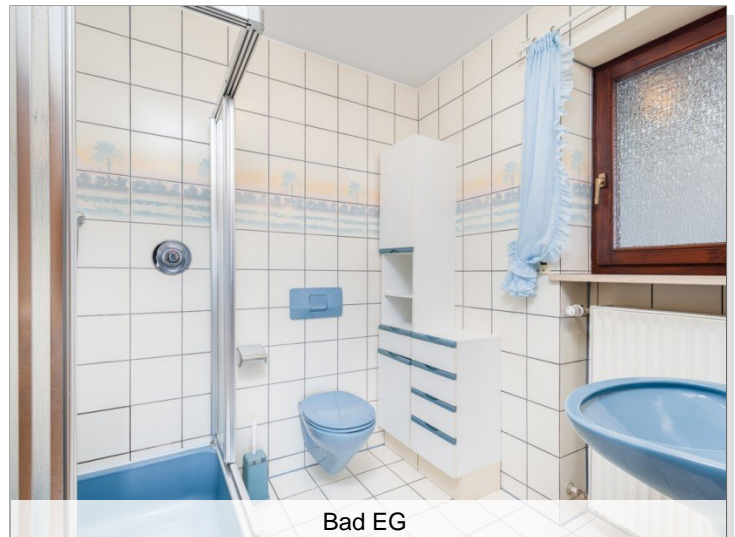
Wohnen



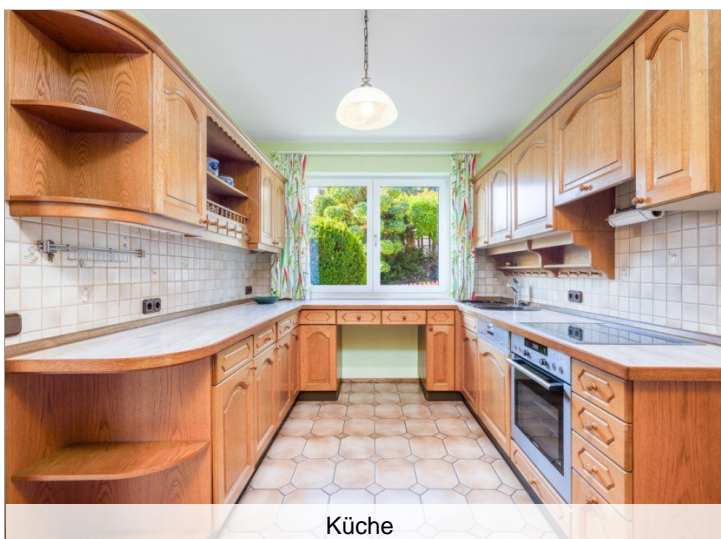
Schlafen EG



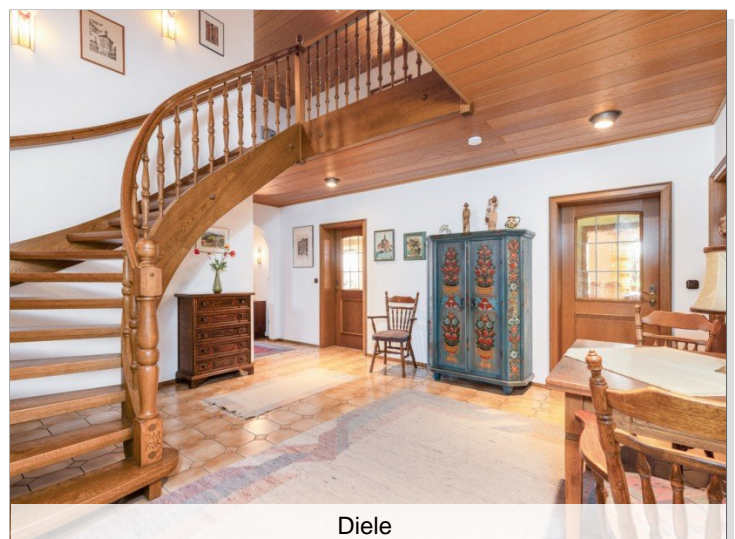
Essen



Bad EG



Küche



Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Diedorf / Hausen
- > 7 Zimmer

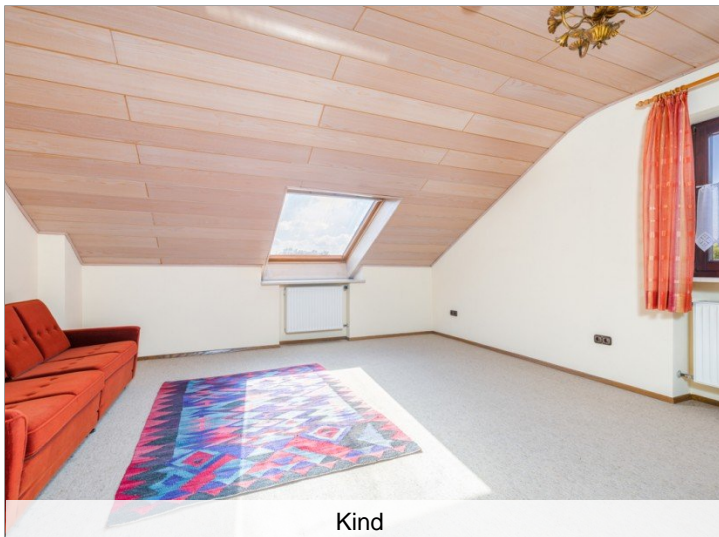
- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-436



Bad OG



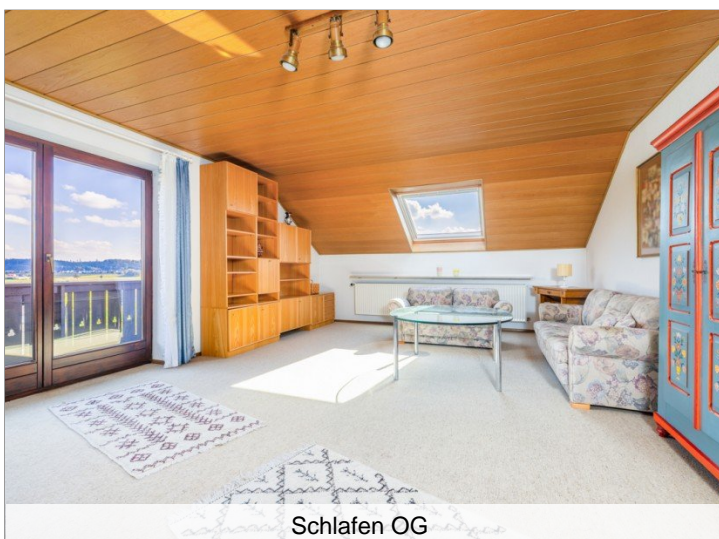
Einliegerappartement



Kind



Küche Einliegerappartement



Schlafen OG

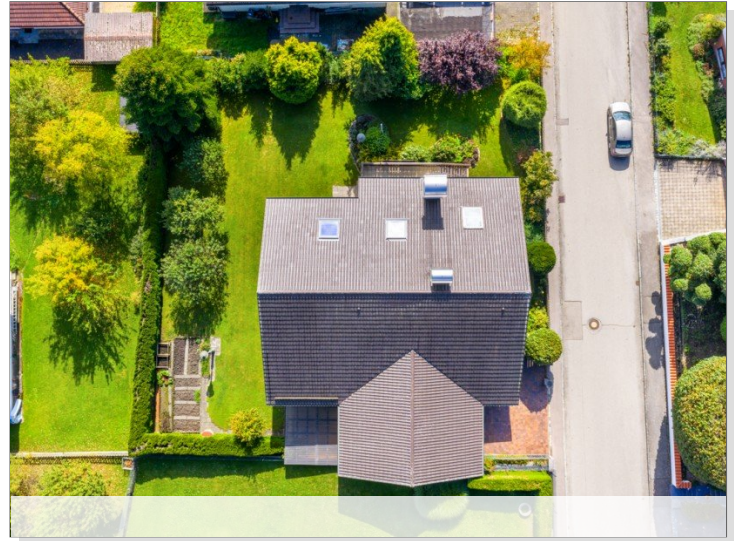


Zugang Einliegerappartement

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Diedorf / Hausen
- > 7 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-436



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Diedorf / Hausen
- > 7 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-436



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Diedorf / Hausen
- > 7 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-436



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Diedorf / Hausen
- > 7 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-436



