

KNIPFER IMMOBILIEN – Traumhaft schöne Lage – DHH mit Bürogebäude und Außen-Whirlpool

86420 Diedorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: KIMMO-13102



Wohnfläche ca.: **298 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.250.000 EUR**



KNIPFER IMMOBILIEN – Traumhaft schöne Lage – DHH mit Bürogebäude und Außen-Whirlpool

Objekt ID	KIMMO-13102
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	86420 Diedorf
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	298 m ²
Nutzfläche ca.	405 m ²
Grundstück ca.	405 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einliegerwohnung, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Fällig nach Beurkundung!
Kaufpreis	1.250.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Kauf steht eine außergewöhnlich große Doppelhaushälfte mit Anbau zur Nutzung als Büro oder Einliegerwohnung.

Die Aufteilung:

EG: Großes Wohnzimmer mit Essbereich im Wintergarten und Grundofen, Küche mit Einbauküche und Esstisch, Windfang mit Garderobenraum und Gäste-WC.

OG: 3 Kinder- oder Schlafzimmer, 2 davon mit Balkon bzw. Terrasse, Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschtisch

DG: Schlafzimmer mit Sichtbalken, begehbare Ankleide, Abstellraum, großes Bad mit Fenster, Rundbadewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch

Keller: Gästezimmer, Vorratsraum, Waschküche, Kellerraum, Heizungsraum, Öltank, Diele und Zugang zur Außentreppe

Der Anbau wird derzeit als Büro genutzt wie folgt:

Eingang im EG, der als Empfang und Büro genutzt wird. Über eine offene Treppe geht es nach oben, dort befinden sich ein großes Büro mit ca. 44 m² (kann geteilt werden) mit Besprechungsraum. Im Keller befindet sich ein kleines Bad mit Dusche, Waschtisch und WC.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Haus mit einem überdachten Freisitz mit neuwertigem Whirlpool für 8 Personen, gemauerten Kamin und Terrasse.

Zum Haus gehört 1 Garage und 2 Stellplätze.

Ausstattung

- Einbauküche mit E-Geräte
- Grundofen im Wohnzimmer,
- Fußbodenheizung
- Cotto-Böden
- Wintergarten
- Überdachter Freisitz mit Kamin
- Whirlpool
- 2 Balkone
- Anbau für Büro oder Einliegerwohnung
- Garten
- Garage und Stellplätze uvm.

Sonstiges



Fotos vom Anbau folgen demnächst.

Sehr gerne zeigen wir Ihnen dieses Haus nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt. Vielen Dank!

KNIPFER IMMOBILIEN

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.01.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Sehr schöne und sehr ruhige Lage nahe Waldrand auf einer Anhöhe mit Blick über Diedorf.

In Diedorf gibt es Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie ein Gymnasium. Alle Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu den großen Discountern sind vorhanden, weiter gibt es einen Gasthof sowie zahlreiche Geschäfte.

Mit dem Auto benötigen Sie bis ins Zentrum von Augsburg etwa 15 Fahrminuten. Es gibt alternativ eine gute Busverbindung sowie auch einen Bahnhof in Diedorf (Strecke Augsburg - Ulm)!



KNIPFER IMMOBILIEN



Freisitz



Whirlpool



Garten



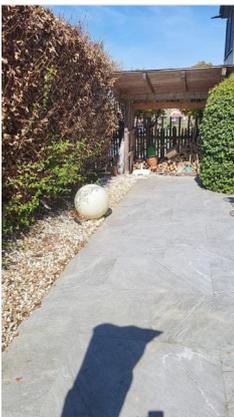
KNIPFER IMMOBILIEN



Eingang



Einfahrt



Eingang



Whirlpool



Freisitz mit Kamin



Balkon



KNIPFER IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Wohnzimmer



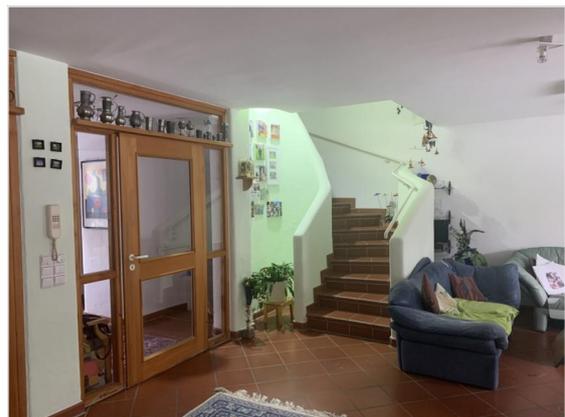
Wohnzimmer



Essbereich Wintergarten



Essbereich Wintergarten



Wohnbereich



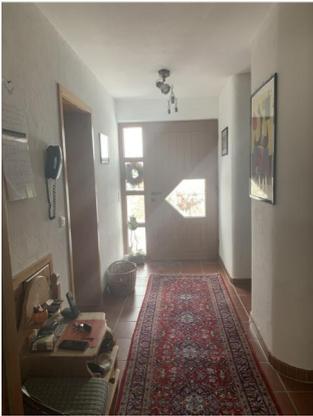
KNIPFER IMMOBILIEN



Treppenaufgang



Wohnküche



Eingang



Gäste-WC



Kinderzimmer



Kinderzimmer



KNIPFER IMMOBILIEN



Kinderzimmer



Bad im 1. OG



Bad im 1. OG



Treppe



Schlafzimmer im DG



Bad im DG





KNIPFER IMMOBILIEN



Bad im DG



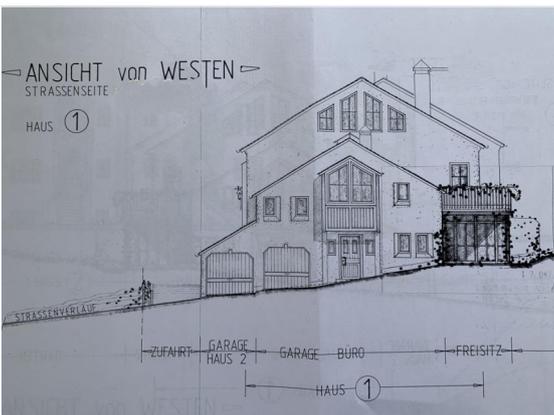
Heizung



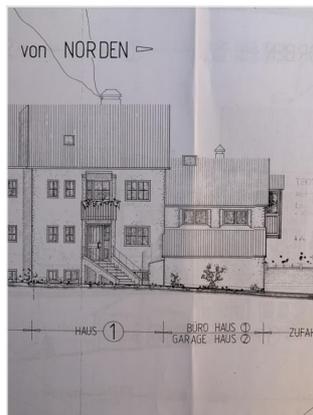
Heizung



Ansicht Süden



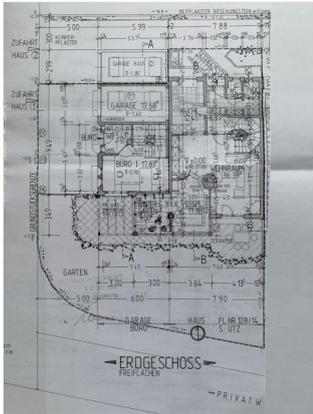
Ansicht Westen



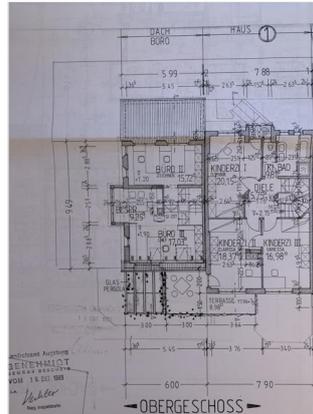
Ansicht Norden



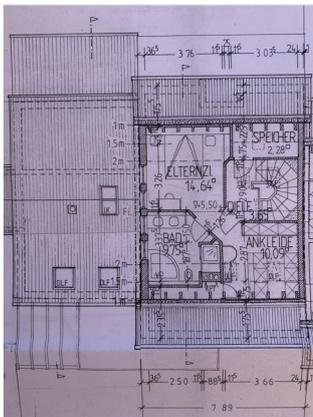
KNIPFER IMMOBILIEN



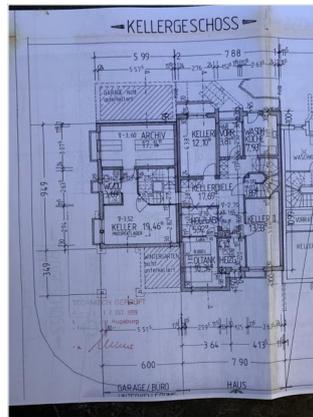
Grundriss EG



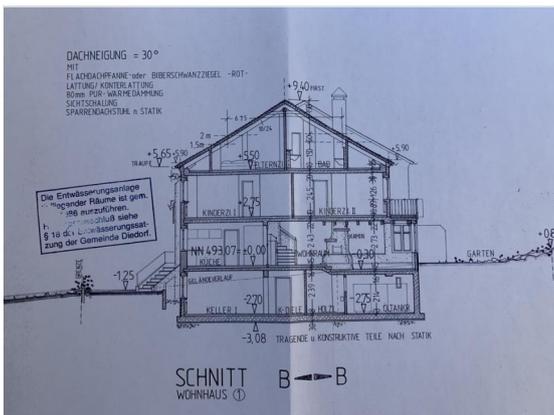
Grundriss OG



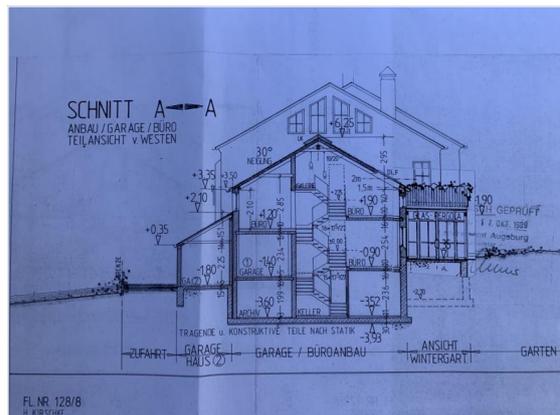
Grundriss DG



Grundriss Keller



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Anbau

