

Dietenhofen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit idyllischem Garten - direkte Anbindung nach Ansbach und Nürnberg

Objektnummer: 25208772



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 689 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

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

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25208772                               |
| Wohnfläche   | ca. 170 m²                             |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 7                                      |
| Schlafzimmer | 4                                      |
| Badezimmer   | 3                                      |
| Baujahr      | 1987                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 114.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2035 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2020              |

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



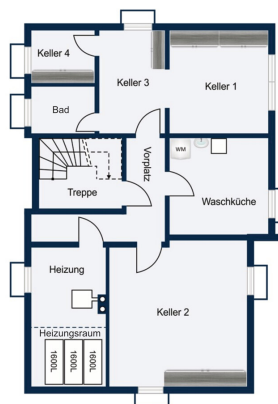
Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



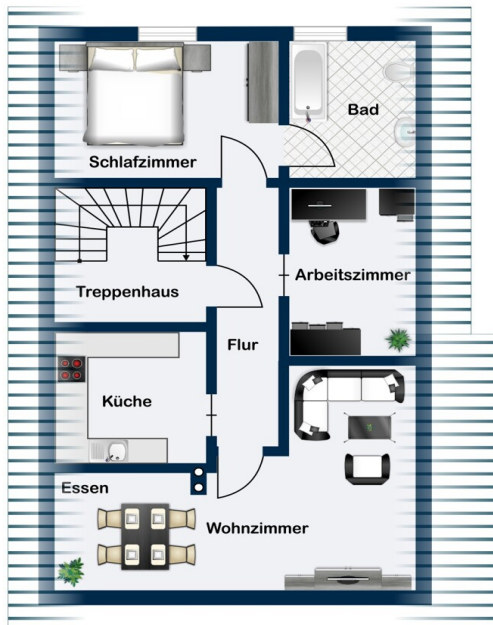
Objektnummer: 25208772 - 90599 Diethenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208772 - 90599 Diethenhofen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante und gepflegte Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort, solide Bauqualität und eine ruhige, naturnahe Lage auf harmonische Weise. Mit einer Wohnfläche von rund 170 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 689 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen viel Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen. Dank der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemeinsames Zuhause mit mehreren Generationen, zur teilweisen Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, mit wie viel Sorgfalt und Liebe zum Detail die Immobilie instand gehalten wurde. Die solide Massivbauweise sorgt für eine langlebige Substanz und ein angenehmes Wohnklima. Große Fensterflächen schaffen in allen Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den direkten Zugang zur Terrasse überzeugt. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und gemütliche Familienabende. Besonders hervorzuheben ist das neue, moderne Badezimmer, das mit stilvollen Materialien und einer hochwertigen Ausstattung für Komfort und Wohlbefinden sorgt. Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten – ein Ort der Ruhe, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Obergeschoss beherbergt eine helle 3-Zimmer-Wohnung, die mit einem charmanten Schwebenofen ausgestattet ist und dadurch eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Auch hier überzeugen großzügige Raumverhältnisse, helle Wohnbereiche und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Darüber hinaus bietet der Kellerbereich die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung einzurichten – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, als Büro oder zur zusätzlichen Vermietung. Diese Flexibilität macht das Haus besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen und Zukunftsplanungen.

Technisch ist die Immobilie auf einem modernen Stand: Das Dach wurde im Jahr 2017 vollständig saniert, im selben Jahr wurde eine Photovoltaikanlage mit 6 kW Speicher installiert, die zur Energieeffizienz und Reduzierung der Betriebskosten beiträgt. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt zusätzlich für angenehmes, kalkarmes Wasser und

schont die Haustechnik.

Das Grundstück bietet dank seiner nicht einsehbaren Lage viel Privatsphäre. Der gepflegte Garten mit kleinem Teich schafft eine idyllische Rückzugsoase inmitten der Natur. Ob gemütliche Stunden im Grünen, Grillabende mit Freunden oder entspannte Sonntage im Liegestuhl – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen. Eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Lage des Hauses besticht durch ihre Ruhe und Naturnähe, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Ansbach verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung – ideal für alle, die das Leben im Grünen schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt wünschen.

Dieses Objekt vereint moderne Ausstattung, gemütliches Wohnambiente und eine hervorragende Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Dies sind nur einige der vielen Besonderheiten, die Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erleben können.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Ca. 689 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Neue PV-Anlage aus 2017 mit 6 kW Speicher
  - Dach saniert im Jahr 2017
  - Wasserenthärtungsanlage vorhanden
  - Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
  - Große, geräumige 4-Zimmer Wohnung im EG mit Zugang zur Terrasse
  - Helle, 3-Zimmer Wohnung im OG mit Schwedenofen
  - Einliegerwohnung im Keller zusätzlich möglich
  - Garage und Stellplätze
  - Idyllische Lage umgeben von Natur
  - Große, helle Wohnzimmer mit viel Platz
  - Solide Massivbauweise
  - Neues, modernes Bad im EG
  - Schöne Grundstücksfläche - nicht einsehbar, Garten mit kleinem Teich
  - Gute Verbindung nach Nürnberg und Ansbach
- Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort wahrnehmen werden. Wir freuen uns auf den Kontakt zu Ihnen und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Alles zum Standort

In bester Lage Dietenhofens gelegen haben Sie hier absolute Ruhe und Erholung sowie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in weniger als 20 Minuten, ebenso die Markgrafenstadt Ansbach. Buslinien in alle Richtungen nach Ansbach, Heilsbronn, Nürnberg, Neustadt a. d. Aisch, Markt Erlbach oder Neuendettelsau, um nur einige zu nennen, werden mehrmals täglich bedient. In der nur 12 km entfernten Münsterstadt Heilsbronn befindet sich der nächste S-Bahn-Anschluss.

Die Gemeinde Dietenhofen mit den ca. 6000 Einwohnern hat noch mehr anzubieten. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z. B. Bäcker, Metzger, Getränke- und Lebensmittelmärkte in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgen zwei Kindertagesstätten, Grundschule und Mittelschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassen Hausärzten, Fachärzten, Zahnärzten sowie einer Apotheke gegeben.

Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der zahlreichen verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen das Schwimmbad, die vielen Spielplätze, der Skaterplatz und mehrere Fußballplätze.

Objektnummer: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25208772 - 90599 Diethenhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)