

Dietenhofen

# Spacious two-family house with idyllic garden - direct access to Ansbach and Nuremberg

Property ID: 25208772



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 689 m<sup>2</sup>

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## At a glance

|                      |                                                     |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25208772                                            | Purchase Price                | 499.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 170 m²                                          | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                                         | Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Rooms                | 7                                                   | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Bedrooms             | 4                                                   | Construction method           | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 3                                                   | Equipment                     | Built-in kitchen                                                          |
| Year of construction | 1987                                                |                               |                                                                           |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                               |                                                                           |

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 114.50 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 05.11.2035       | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2020                           |

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



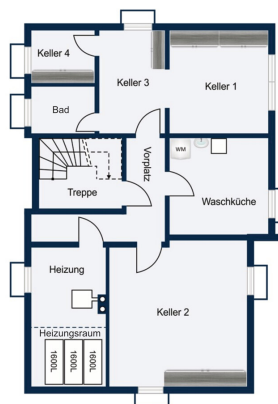
Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



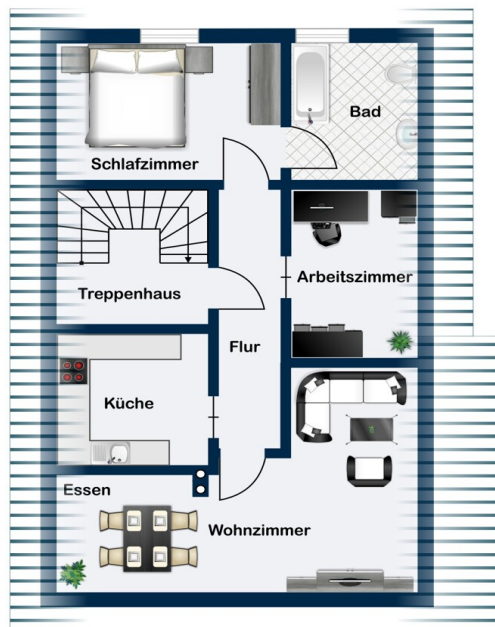
Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## The property



Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## A first impression

This charming and well-maintained two-family house harmoniously combines comfortable living, solid construction, and a peaceful, natural setting. With approximately 170 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of about 689 m<sup>2</sup>, the property offers ample room for families, couples, or multi-generational living. Thanks to the two separate living units, a variety of uses are possible – whether as a shared home for multiple generations, for partial rental, or as a combination of living and working under one roof. Upon entering the house, it is immediately apparent how much care and attention to detail has gone into maintaining the property. The solid construction ensures a durable structure and a pleasant living environment. Large windows create a bright and welcoming atmosphere in all rooms. The ground floor features a spacious four-room apartment that impresses with its well-designed layout and direct access to the terrace. The large, light-filled living room offers plenty of space for individual design options and cozy family evenings. The new, modern bathroom is particularly noteworthy, featuring stylish materials and high-quality fixtures for comfort and well-being. From the terrace, you have direct access to the lovingly landscaped garden – a tranquil haven that invites you to relax and unwind. The upper floor houses a bright, three-room apartment, complete with a charming wood-burning stove, creating a particularly cozy atmosphere. Here, too, you'll find generous proportions, bright living areas, and a well-designed layout. Furthermore, the basement offers the possibility of creating a self-contained apartment – ideal for guests, adult children, as an office, or for additional rental income. This flexibility makes the house especially attractive for various lifestyles and future plans. Technically, the property is state-of-the-art: the roof was completely renovated in 2017, and in the same year, a 6 kW photovoltaic system with storage was installed, contributing to energy efficiency and reduced operating costs. A water softener ensures pleasant, low-lime water and protects the building's systems. Thanks to its secluded location, the property offers a high degree of privacy. The well-maintained garden with a small pond creates an idyllic retreat amidst nature. Whether it's cozy hours spent outdoors, barbecues with friends, or relaxing Sundays in a deck chair – here you can enjoy life to the fullest. A garage and several outdoor parking spaces offer ample room for vehicles and additional storage. The house's location is captivating, offering peace and tranquility amidst nature, without sacrificing convenient access to Nuremberg and Ansbach. Shopping facilities, schools, kindergartens, and recreational areas are all within easy reach – ideal for those who appreciate living in a green setting yet desire proximity to the city. This property combines modern amenities, a comfortable living environment, and an excellent location into a harmonious whole. These are just a few of the many special features you can experience during a personal viewing. We look forward to hearing from you and having the



VON POLL  
REAL ESTATE

opportunity to personally introduce you to this exceptional home.

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Details of amenities

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.

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## All about the location

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.

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Other information

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.

Property ID: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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