

Dietenhofen

Amplia casa de dos familias con jardín idílico - acceso directo a Ansbach y Núremberg

Número de propiedad: 25208772



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m²

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

De un vistazo

Número de propiedad	25208772
Superficie habitable	ca. 170 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1987
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	05.11.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	114.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



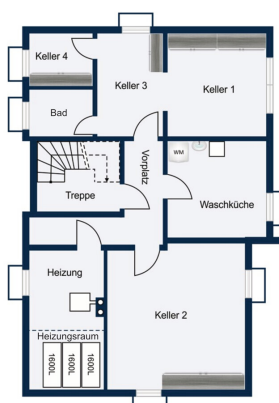
Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



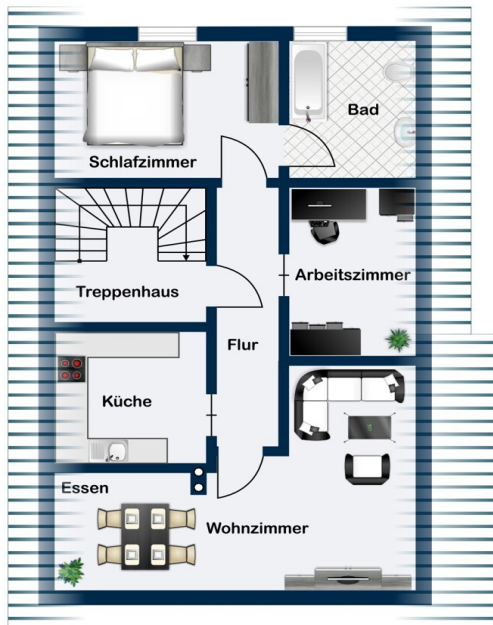
Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Una primera impresión

Esta encantadora y bien cuidada casa bifamiliar combina armoniosamente la comodidad de una vida, una construcción sólida y un entorno natural y apacible. Con aproximadamente 170 m² de espacio habitable en una generosa parcela de unos 689 m², la propiedad ofrece amplio espacio para familias, parejas o convivencia multigeneracional. Gracias a las dos viviendas independientes, se pueden dar diversos usos: como vivienda compartida para varias generaciones, para alquiler parcial o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. Al entrar en la casa, se aprecia de inmediato el cuidado y la atención al detalle que se ha puesto en el mantenimiento de la propiedad. La sólida construcción garantiza una estructura duradera y un ambiente agradable. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor en todas las estancias. La planta baja alberga un espacioso apartamento de cuatro habitaciones que impresiona por su cuidada distribución y acceso directo a la terraza. El amplio y luminoso salón ofrece amplio espacio para opciones de diseño personalizadas y agradables veladas familiares. El nuevo y moderno baño es especialmente destacable, con materiales elegantes y grifería de alta calidad para mayor comodidad y bienestar. Desde la terraza, se accede directamente al cuidado jardín, un remanso de paz que invita a relajarse y desconectar. La planta superior alberga un luminoso apartamento de tres habitaciones, equipado con una encantadora estufa de leña, que crea un ambiente especialmente acogedor. Aquí también encontrará amplias dimensiones, luminosos espacios de estar y una distribución bien diseñada. Además, el sótano ofrece la posibilidad de crear un apartamento independiente, ideal para invitados, hijos adultos, como oficina o para obtener ingresos adicionales por alquiler. Esta flexibilidad hace que la casa sea especialmente atractiva para diversos estilos de vida y planes de futuro. Técnicamente, la propiedad es de última generación: el tejado se renovó por completo en 2017 y, ese mismo año, se instaló un sistema fotovoltaico de 6 kW con almacenamiento, lo que contribuye a la eficiencia energética y a la reducción de los costes operativos. Un descalcificador de agua garantiza un agua agradable y baja en cal y protege los sistemas del edificio. Gracias a su ubicación privilegiada, la propiedad ofrece un alto grado de privacidad. El cuidado jardín con un pequeño estanque crea un refugio idílico en plena naturaleza. Ya sea para disfrutar de agradables momentos al aire libre, barbacoas con amigos o domingos relajantes en una tumbona, aquí podrá disfrutar de la vida al máximo. Un garaje y varias plazas de aparcamiento exterior ofrecen amplio espacio para vehículos y espacio de almacenamiento adicional. La ubicación de la casa es cautivadora, ofreciendo paz y tranquilidad en plena naturaleza, sin sacrificar el cómodo acceso a Núremberg y Ansbach. Centros comerciales, escuelas, guarderías y zonas recreativas están a poca distancia, ideal para quienes aprecian vivir en un entorno

verde pero desean estar cerca de la ciudad. Esta propiedad combina comodidades modernas, un entorno confortable y una excelente ubicación en un conjunto armonioso. Estas son solo algunas de las muchas características especiales que podrá apreciar durante una visita personal. Esperamos tener la oportunidad de presentarle personalmente esta excepcional casa.

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 170 m² Wohnfläche
 - Ca. 689 m² 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.

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 114.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com