

Dietenhofen

Spacieuse maison bi-familiale avec jardin idyllique - accès direct à Ansbach et Nuremberg

CODE DU BIEN: 25208772



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 689 m²

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208772
Surface habitable	ca. 170 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



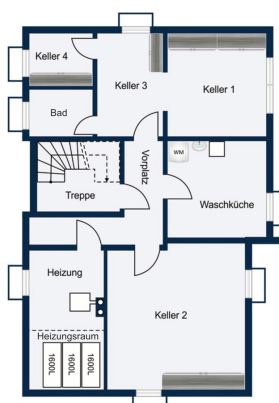
CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



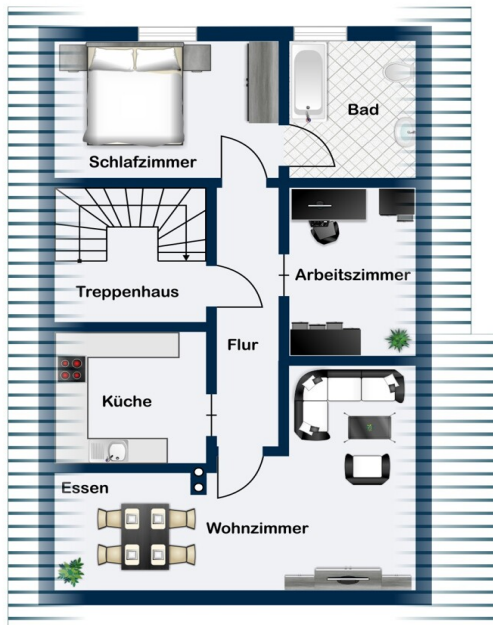
CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Une première impression

Cette charmante maison bi-familiale, parfaitement entretenue, allie harmonieusement confort, construction solide et cadre naturel paisible. Avec environ 170 m² de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 689 m², la propriété offre un espace confortable pour les familles, les couples ou les familles multigénérationnelles. Grâce à ses deux logements distincts, elle offre de multiples possibilités : colocation intergénérationnelle, location partielle ou encore un espace combinant vie et travail. Dès l'entrée, le soin et l'attention portés à chaque détail de la propriété sautent aux yeux. Sa construction robuste garantit une structure durable et un cadre de vie agréable. De grandes fenêtres inondent de lumière toutes les pièces d'une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le rez-de-chaussée abrite un spacieux appartement de quatre pièces qui séduit par son agencement bien pensé et son accès direct à la terrasse. Le vaste séjour lumineux offre de nombreuses possibilités d'aménagement et se prête à de chaleureuses soirées en famille. La salle de bains moderne et rénovée est particulièrement remarquable, avec ses matériaux élégants et ses équipements haut de gamme, gage de confort et de bien-être. Depuis la terrasse, vous accédez directement au jardin paysager, un havre de paix propice à la détente. À l'étage, un appartement lumineux de trois pièces, agrémenté d'un charmant poêle à bois, crée une atmosphère particulièrement chaleureuse. Vous y trouverez également de beaux volumes, des espaces de vie lumineux et un agencement bien pensé. De plus, le sous-sol offre la possibilité d'aménager un appartement indépendant, idéal pour accueillir des invités, des enfants adultes, aménager un bureau ou générer un revenu locatif supplémentaire. Cette flexibilité rend la maison particulièrement attractive pour différents modes de vie et projets d'avenir. Sur le plan technique, la propriété est à la pointe de la modernité : la toiture a été entièrement rénovée en 2017, année où un système photovoltaïque de 6 kW avec stockage a été installé, contribuant à l'efficacité énergétique et à la réduction des charges. Un adoucisseur d'eau garantit une eau agréable et peu calcaire et protège les installations du bâtiment. Grâce à son emplacement isolé, la propriété offre une grande intimité. Le jardin soigné, agrémenté d'un petit bassin, crée un refuge idyllique en pleine nature. Que ce soit pour des moments de détente en plein air, des barbecues entre amis ou des dimanches paisibles sur une chaise longue, ici, vous profiterez pleinement de la vie. Un garage et plusieurs places de parking extérieures offrent un espace généreux pour vos véhicules et du rangement supplémentaire. L'emplacement de la maison est exceptionnel, offrant calme et sérénité en pleine nature, tout en restant proche de Nuremberg et d'Ansbach. Commerces, écoles, crèches et espaces de loisirs sont facilement accessibles – idéal pour ceux qui apprécient la vie au vert tout en souhaitant être proches de la ville. Cette propriété allie harmonieusement confort moderne, cadre de

vie agréable et emplacement privilégié. Ce ne sont là que quelques-uns des nombreux atouts que vous pourrez découvrir lors d'une visite. Nous serions ravis de vous faire découvrir personnellement cette maison d'exception.

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com