

**Dietenhofen**

# Wohnen im Grünen: Gepflegtes Haus mit mehreren Wohneinheiten und weitläufigem Grundstück

**CODE DU BIEN: 26208808**



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

**PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.458 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethofen**

- 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: 26208808 - 90599 Diethenhofen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26208808</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>489.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2023</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1987</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures</b>		

CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethenhofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	127.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethenhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Dietenhofen

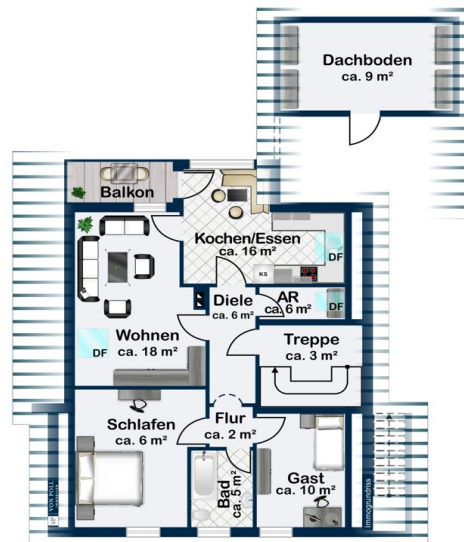
## La propriété

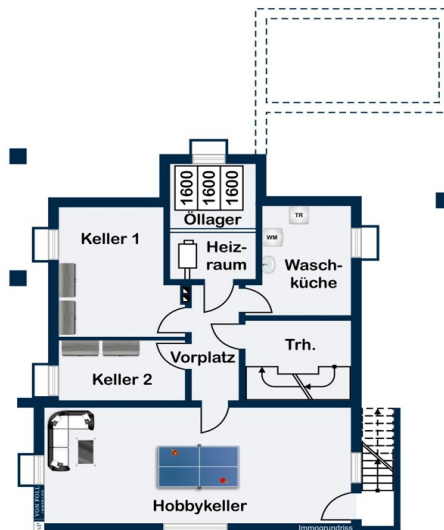


CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## 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: 26208808 - 90599 Diethofen**

## Une première impression

Diese gepflegte Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer attraktiven ländlichen Lage, die durch Ruhe, Natur und ein angenehmes Wohnumfeld überzeugt. Das Anwesen liegt auf einem sehr großzügigen Grundstück von ca. 1.458 m<sup>2</sup>, das mit einem schönen, gewachsenen Baumbestand besticht und viel Platz für Erholung, Gartenliebhaber oder Familien bietet.

Das Haus ist in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt und eignet sich dadurch ideal für Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Vier-Zimmer-Wohnung mit einem direkten Zugang zur Terrasse, die einen wunderbaren Blick ins Grüne bietet und zum Verweilen einlädt. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2023 renoviert und entspricht modernen Wohnansprüchen.

Im ersten Obergeschoss liegt eine helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon, von dem aus sich ein schöner Ausblick auf das umliegende Grundstück und die ländliche Umgebung bietet. In dieser Wohneinheit wurde der Bodenbelag im Jahr 2021 erneuert, zudem wurde das Badezimmer bereits 2019 modernisiert, sodass sich das Obergeschoss in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet das Souterrain mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem separatem Wohnungszugang. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Gäste- oder Arbeitsbereich. Die im Keller verbauten neuwertigen Türen aus dem Jahr 2017 unterstreichen den insgesamt guten Zustand des Hauses.

Ein eigener Brunnen im Garten ermöglicht eine kostengünstige Bewässerung des weitläufigen Grundstücks. Für Fahrzeuge steht ein Carport für zwei PKWs zur Verfügung. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist eine gute Anbindung nach Nürnberg und Ansbach gegeben, wodurch sich das Objekt ideal für Berufspendler eignet und ländliches Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit verbindet.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Lage und bietet damit ideale Voraussetzungen für vielfältige Wohnkonzepte. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses gepflegte Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Diethofen**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Schöne ländliche Lage – Ruhe und Natur in direkter Umgebung
- Sehr großes Grundstück mit ca. 1458 m<sup>2</sup> und tollem Baumbestand
- Zwei getrennte Wohneinheiten: Im EG 4- Zimmer- Wohnung, im 1. OG 2- Zimmer- Wohnung
- Zwei Zimmer Wohnung im ersten OG mit Balkon
- Vier Zimmer Wohnung im EG mit direktem Zugang zur Terrasse
- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Souterrain und eigenem Wohnungszugang
- Neuwertige Türen im Keller aus 2017
- Bad im Erdgeschoss 2023 renoviert
- Neuer Boden im Obergeschoss von 2021
- Neues Bad im Obergeschoss von 2019
- Eigener Brunnen im Garten
- Carport für zwei PKWs
- Gute Verbindung nach Nürnberg und Ansbach

Gerne überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich.

**CODE DU BIEN: 26208808 - 90599 Dietenhofen**

## **Tout sur l'emplacement**

**In nächster Nähe zu Dietenhofen gelegen haben Sie in Neudorf 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: 26208808 - 90599 Dietenhofen**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26208808 - 90599 Diethofen**

## Contact

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

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

---

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