

Dietenhofen

Tágas kétlakásos ház idilli kerttel - közvetlen hozzáférés Ansbachhoz és Nürnberghez

VP azonosító: 25208772



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 689 m²

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Áttekintés

VP azonosító	25208772
Hasznos lakótér	ca. 170 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	114.50 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



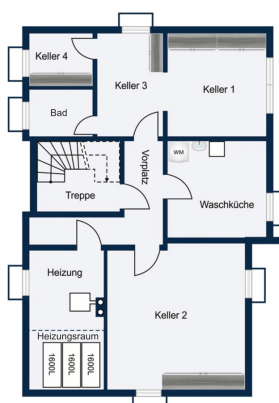
VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



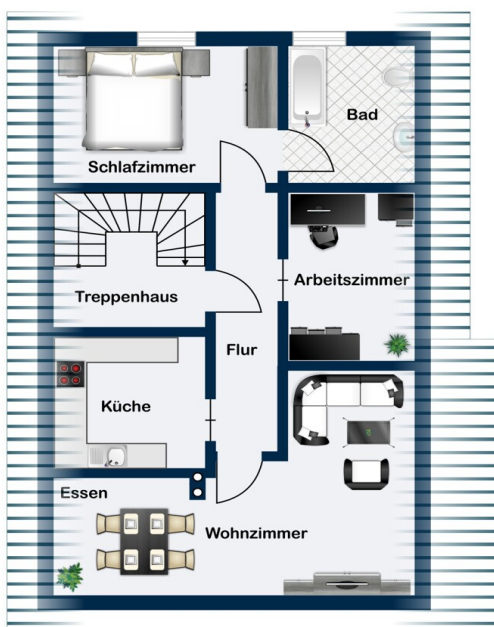
VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Az első benyomás

Ez a bájos és jól karbantartott kétlakásos ház harmonikusan ötvözi a kényelmes életet, a masszív szerkezetet és a békés, természeti környezetet. A nagyjából 689 m²-es nagyméretű telken található, körülbelül 170 m² lakótérrel az ingatlan bőséges helyet kínál családok, párok vagy többgenerációs együttéléshez. A két különálló lakóegységnek köszönhetően számos felhasználási mód lehetséges – legyen szó akár több generáció számára közös otthonról, részleges bérbeadásról, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinációjáról. A házba belépve azonnal látható, mennyi gondossággal és odafigyeléssel karbantartották az ingatlant. A masszív szerkezet tartós szerkezetet és kellemes lakókörnyezetet biztosít. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek minden helyiségben. A földszinten egy tágas, négyszobás lakás található, amely jól megtervezett elrendezésével és közvetlen teraszkapcsolatával lenyűgöző. A nagy, világos nappali rengeteg helyet kínál az egyéni tervezési lehetőségeknek és a hangulatos családi estéknek. Különösen figyelemre méltó az új, modern fürdőszoba, amely stílusos anyagokkal és kiváló minőségű szerelvényekkel rendelkezik a kényelem és a jó közérzet érdekében. A terasról közvetlenül a szépen parkosított kertbe juthatunk – egy nyugodt menedékhely, amely pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A felső emeleten egy világos, háromszobás lakás található, egy bájos fatüzelésű kályhával, amely különösen otthonos hangulatot teremt. Itt is nagyvonalú arányok, világos lakóterek és jól megtervezett elrendezés jellemzi a házat. Továbbá, az alagsor lehetőséget kínál egy önálló lakás kialakítására – ideális vendégek, felnőtt gyermekek számára, irodának vagy kiegészítő bérbeadási bevétel szerzésére. Ez a rugalmasság különösen vonzóvá teszi a házat a különböző életstílusok és jövőbeli tervek számára. Technikailag az ingatlan a legmodernebb: a tetőt 2017-ben teljesen felújították, és ugyanebben az évben egy 6 kW-os fotovoltaikus rendszert is telepítettek tárolóval, ami hozzájárul az energiahatékonysághoz és az üzemeltetési költségek csökkentéséhez. A vízlágyító kellemes, alacsony mésztartalmú vizet biztosít, és védi az épület rendszereit. Eldugott elhelyezkedésének köszönhetően az ingatlan magas fokú magánéletet biztosít. A gondozott kert egy kis tóval idilli menedéket teremt a természetben. Akár a szabadban töltött hangulatos órákról, barátokkal eltöltött grillezésről, vagy pihentető vasárnapokról van szó egy nyugágyban – itt teljes mértékben élvezheti az életet. A garázs és a számos kültéri parkolóhely bőséges helyet kínál járműveknek és további tárolási lehetőségeket. A ház elhelyezkedése magával ragadó, békét és nyugalmat kínál a természet közepén, anélkül, hogy feláldozná Nürnberg és Ansbach kényelmes megközelíthetőségét. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és rekreációs területek mind könnyen elérhetőek – ideális azok számára, akik értékelik a zöld környezetben való életet, ugyanakkor a város közelségére is vágyanak. Ez az ingatlan a modern kényelmet, a

kényelmes lakókörnyezetet és a kiváló elhelyezkedést harmonikus egésszé ötvözi. Ezek csak néhány a számos különlegesség közül, amelyeket egy személyes megtekintés során megtapasztalhat. Várjuk jelentkezését, és hogy személyesen is bemutatthassuk Önnek ezt a kivételes otthont.

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com