

Dietenhofen

Spaziosa casa bifamiliare con giardino idilliaco - accesso diretto ad Ansbach e Norimberga

Codice oggetto: 25208772



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m²

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208772
Superficie netta	ca. 170 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	114.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



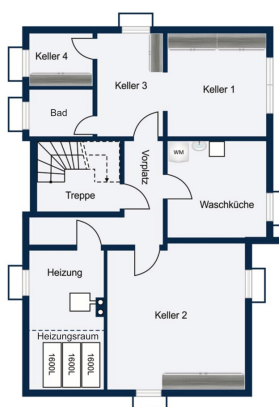
Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



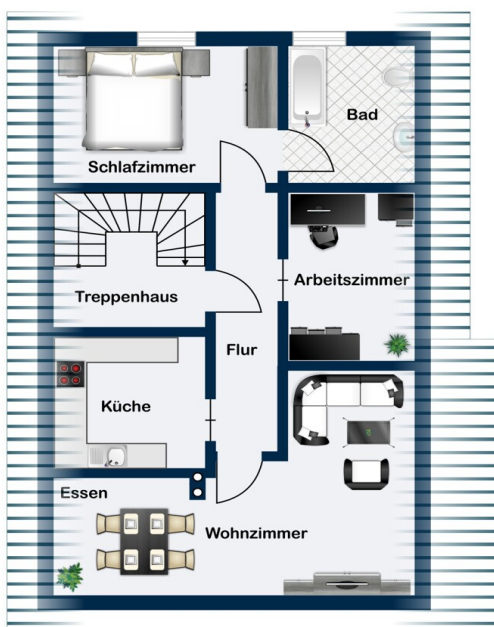
Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

La proprietà



Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Una prima impressione

Questa affascinante e curata casa bifamiliare coniuga armoniosamente comfort abitativo, solidità costruttiva e un ambiente naturale tranquillo. Con circa 170 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 689 m², la proprietà offre ampio spazio per famiglie, coppie o convivenze multigenerazionali. Grazie alle due unità abitative separate, è possibile una varietà di utilizzi: come casa condivisa per più generazioni, come affitto parziale o come combinazione di vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Entrando in casa, si nota immediatamente la cura e l'attenzione ai dettagli profuse nella manutenzione dell'immobile. La solida costruzione garantisce una struttura durevole e un ambiente abitativo piacevole. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente in tutti gli ambienti. Il piano terra ospita un ampio quadrilocale che colpisce per la sua distribuzione ben progettata e l'accesso diretto alla terrazza. L'ampio e luminoso soggiorno offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate e accoglienti serate in famiglia. Particolarmente degno di nota è il nuovo e moderno bagno, caratterizzato da materiali eleganti e sanitari di alta qualità per il comfort e il benessere. Dalla terrazza si accede direttamente al giardino curato nei minimi dettagli, un'oasi di pace che invita al relax e alla distensione. Il piano superiore ospita un luminoso trilocale, dotato di un'elegante stufa a legna che crea un'atmosfera particolarmente accogliente. Anche qui troverete ampie dimensioni, zone giorno luminose e una disposizione ben studiata. Inoltre, il seminterrato offre la possibilità di creare un appartamento indipendente, ideale per ospiti, figli adulti, come ufficio o per un reddito da locazione aggiuntivo. Questa flessibilità rende la casa particolarmente adatta a diversi stili di vita e progetti futuri. Dal punto di vista tecnico, l'immobile è all'avanguardia: il tetto è stato completamente ristrutturato nel 2017 e, nello stesso anno, è stato installato un impianto fotovoltaico da 6 kW con accumulo, che contribuisce all'efficienza energetica e alla riduzione dei costi di gestione. Un addolcitore d'acqua garantisce un'acqua piacevole e povera di calcare e protegge gli impianti dell'edificio. Grazie alla sua posizione appartata, l'immobile offre un'elevata privacy. Il giardino ben curato con un piccolo laghetto crea un rifugio idilliaco in mezzo alla natura. Che si tratti di piacevoli ore trascorse all'aperto, barbecue con gli amici o rilassanti domeniche su una sedia a sdraio, qui potrete godervi la vita al massimo. Un garage e diversi posti auto esterni offrono ampio spazio per i veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. La posizione della casa è affascinante, offrendo pace e tranquillità in mezzo alla natura, senza rinunciare al comodo accesso a Norimberga e Ansbach. Negozi, scuole, asili e aree ricreative sono tutti facilmente raggiungibili: l'ideale per chi apprezza vivere nel verde ma desidera la vicinanza alla città. Questa proprietà combina comfort moderni, un ambiente abitativo confortevole e un'eccellente posizione in un insieme armonioso. Queste sono solo alcune delle

numerose caratteristiche speciali che potrete apprezzare durante una visita di persona.
Non vediamo l'ora di sentirvi e di avere l'opportunità di presentarvi personalmente questa casa eccezionale.

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208772 - 90599 Dietenhofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com