

Dietenhofen

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

Codice oggetto: 26208808



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.650 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26208808 - 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: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 26208808    |
| Superficie netta    | ca. 230 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 9           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1987        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 549.000 EUR   |
| Casa                               | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone   |

Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## Dati energetici

|   |                   |   |                                     |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 127.80 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.01.2036        | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |



Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà





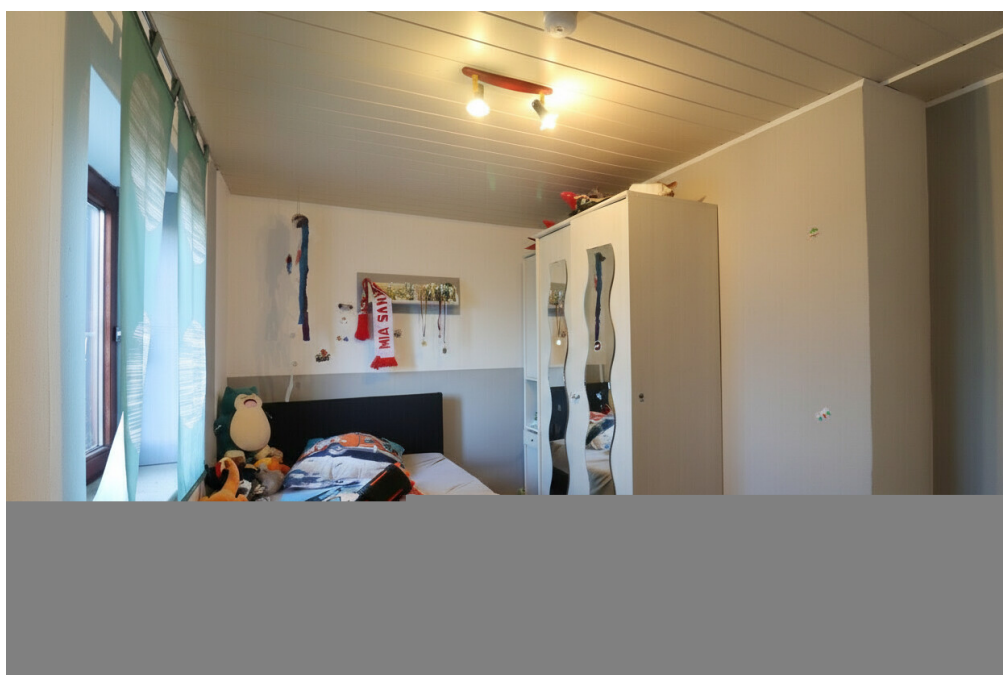
Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà





Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà





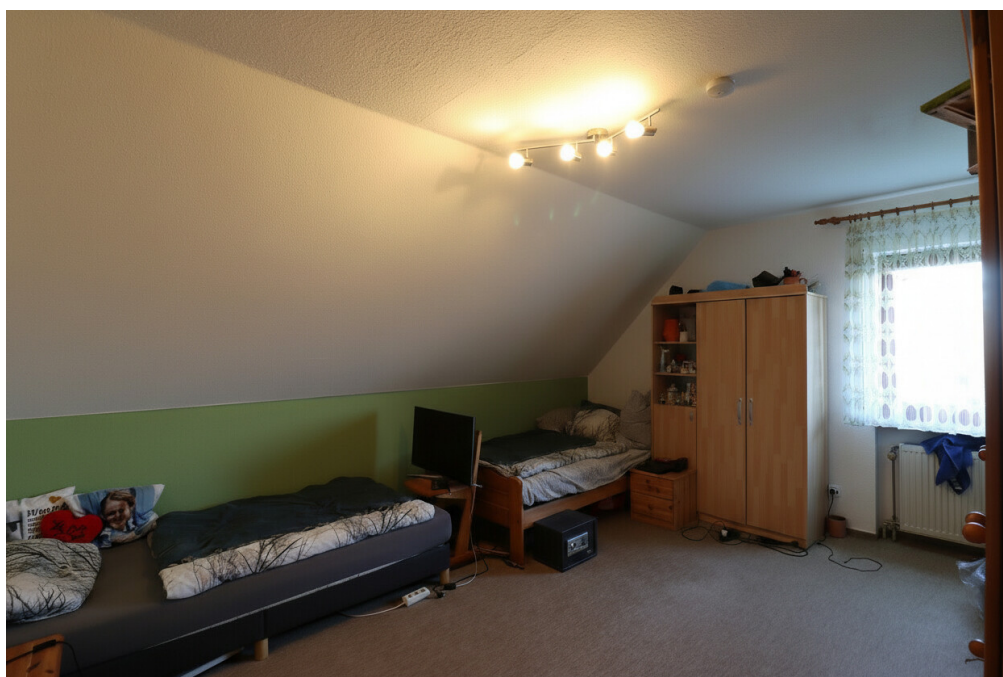
Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà





Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## La proprietà





Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

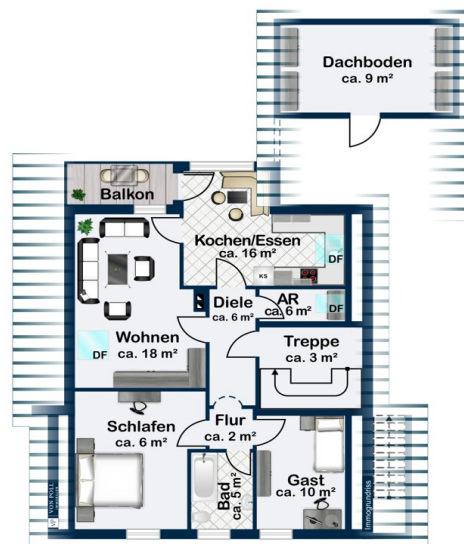
## La proprietà



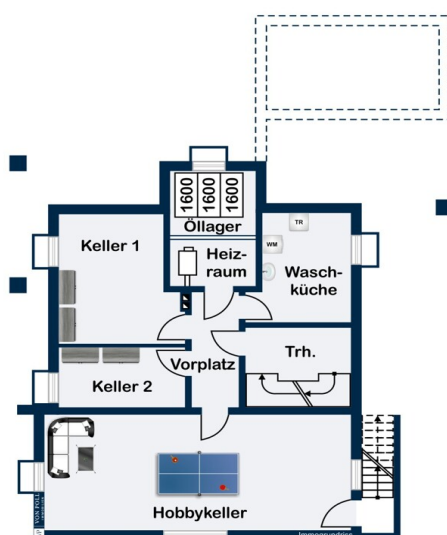
Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## 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: 26208808 - 90599 Dietenhofen**

## Una prima impressione

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. 1.650 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.

**Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen**

## Dettagli dei servizi

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. 1650 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.



**Codice oggetto: 26208808 - 90599 Dietenhofen**

## Tutto sulla posizione

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 niedergelassenen 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: 26208808 - 90599 Dietenhofen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
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: 26208808 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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