

Dietenhofen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit idyllischem Garten - direkte Anbindung nach Ansbach und Nürnberg

*Número da propriedade: 25208772*



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

**PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 689 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208772	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	1987		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.11.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

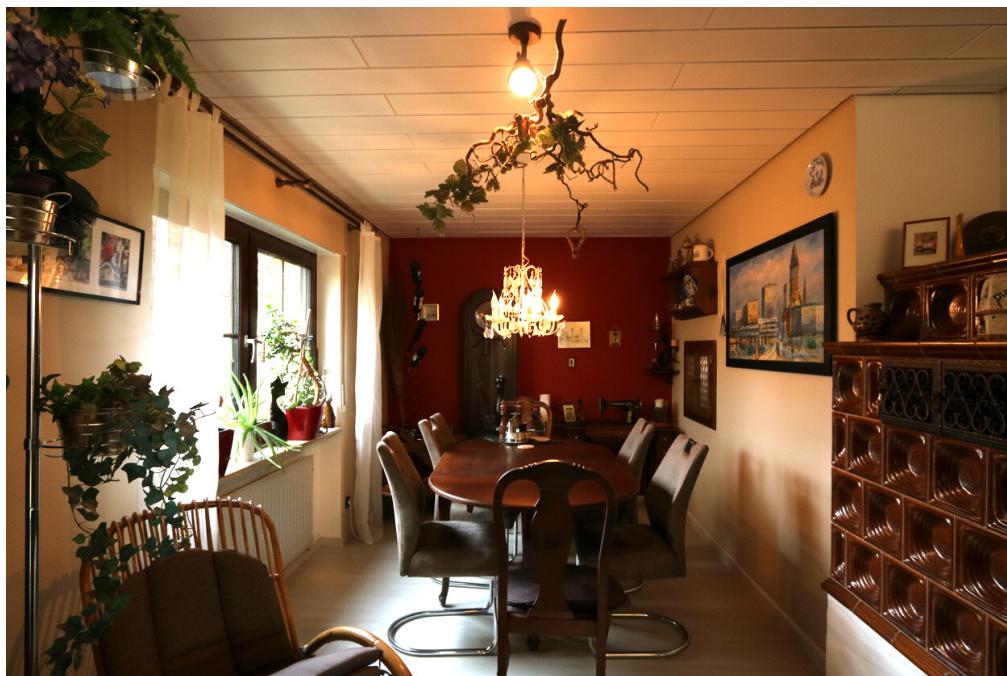
Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



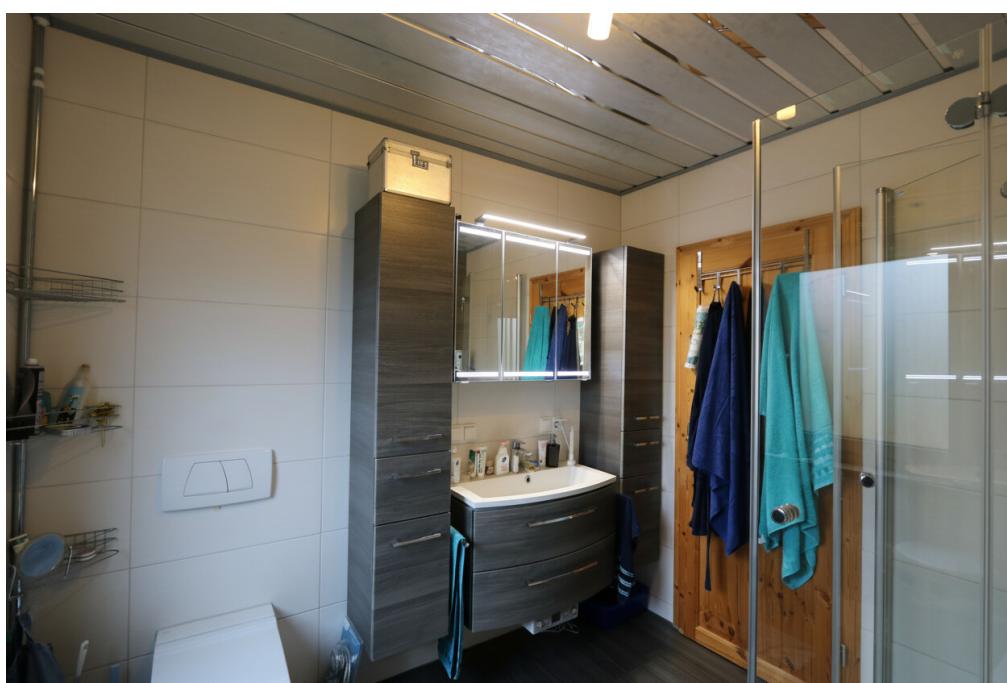
Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



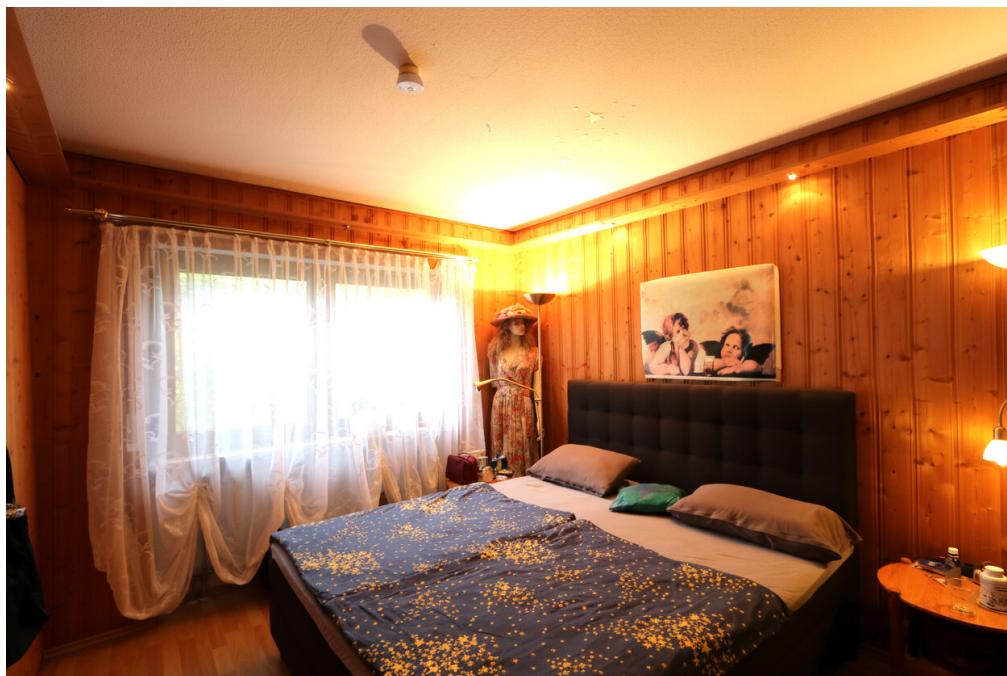
Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



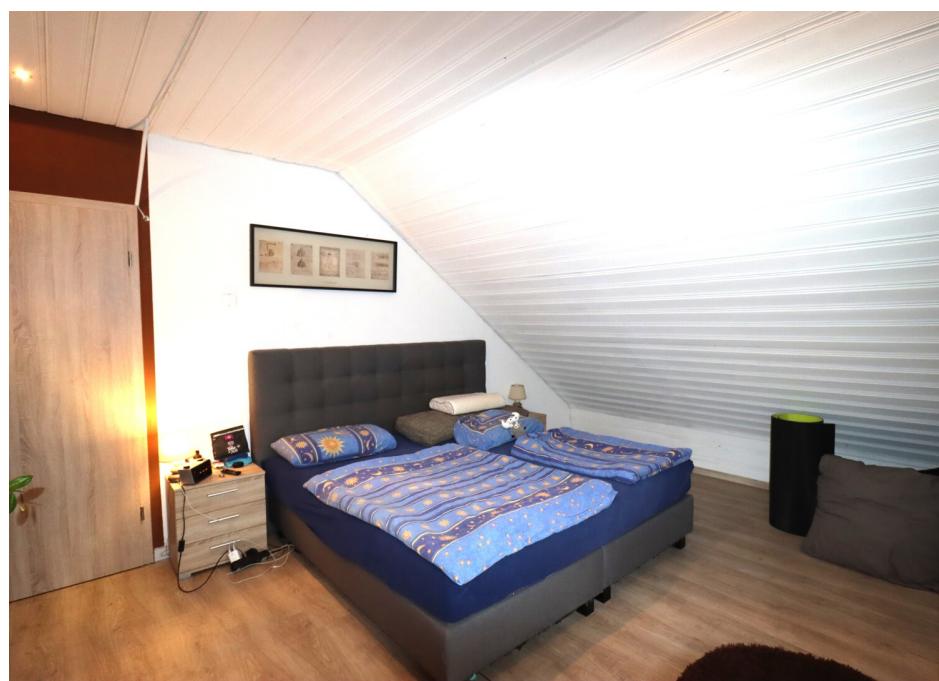
Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



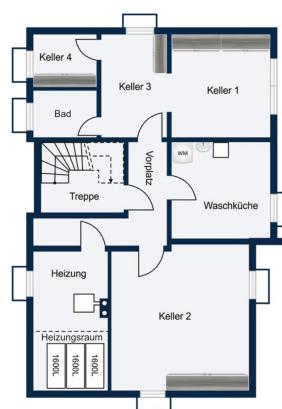
Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



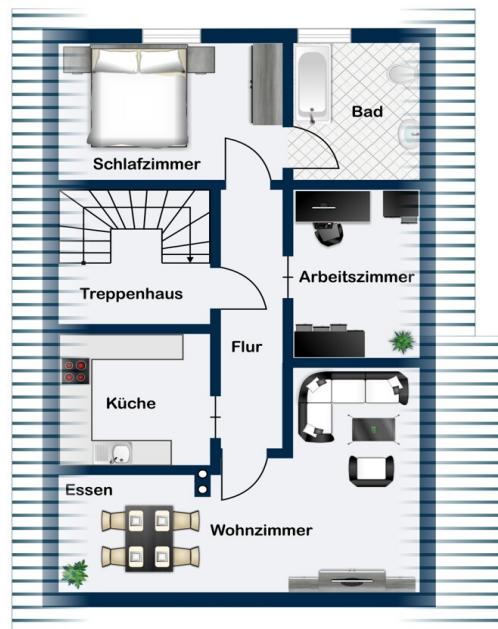
Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Uma primeira impressão

Dieses charmante und gepflegte Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort, solide Bauqualität und eine ruhige, naturnahe Lage auf harmonische Weise. Mit einer Wohnfläche von rund 170 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 689 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen viel Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen. Dank der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemeinsames Zuhause mit mehreren Generationen, zur teilweisen Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, mit wie viel Sorgfalt und Liebe zum Detail die Immobilie instand gehalten wurde. Die solide Massivbauweise sorgt für eine langlebige Substanz und ein angenehmes Wohnklima. Große Fensterflächen schaffen in allen Räumen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den direkten Zugang zur Terrasse überzeugt. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und gemütliche Familienabende. Besonders hervorzuheben ist das neue, moderne Badezimmer, das mit stilvollen Materialien und einer hochwertigen Ausstattung für Komfort und Wohlbefinden sorgt. Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten – ein Ort der Ruhe, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Obergeschoss beherbergt eine helle 3-Zimmer-Wohnung, die mit einem charmanten Schwedenofen ausgestattet ist und dadurch eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Auch hier überzeugen großzügige Raumverhältnisse, helle Wohnbereiche und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Darüber hinaus bietet der Kellerbereich die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung einzurichten – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, als Büro oder zur zusätzlichen Vermietung. Diese Flexibilität macht das Haus besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen und Zukunftsplanungen.

Technisch ist die Immobilie auf einem modernen Stand: Das Dach wurde im Jahr 2017 vollständig saniert, im selben Jahr wurde eine Photovoltaikanlage mit 6 kW Speicher installiert, die zur Energieeffizienz und Reduzierung der Betriebskosten beiträgt. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt zusätzlich für angenehmes, kalkarmes Wasser und

schont die Haustechnik.

Das Grundstück bietet dank seiner nicht einsehbaren Lage viel Privatsphäre. Der gepflegte Garten mit kleinem Teich schafft eine idyllische Rückzugsoase inmitten der Natur. Ob gemütliche Stunden im Grünen, Grillabende mit Freunden oder entspannte Sonntage im Liegestuhl – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen. Eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Lage des Hauses besticht durch ihre Ruhe und Naturnähe, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Ansbach verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung – ideal für alle, die das Leben im Grünen schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt wünschen.

Dieses Objekt vereint moderne Ausstattung, gemütliches Wohnambiente und eine hervorragende Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Dies sind nur einige der vielen Besonderheiten, die Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erleben können.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Ca. 689 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Tudo sobre a localização

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 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.

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 114.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25208772 - 90599 Dietenhofen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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