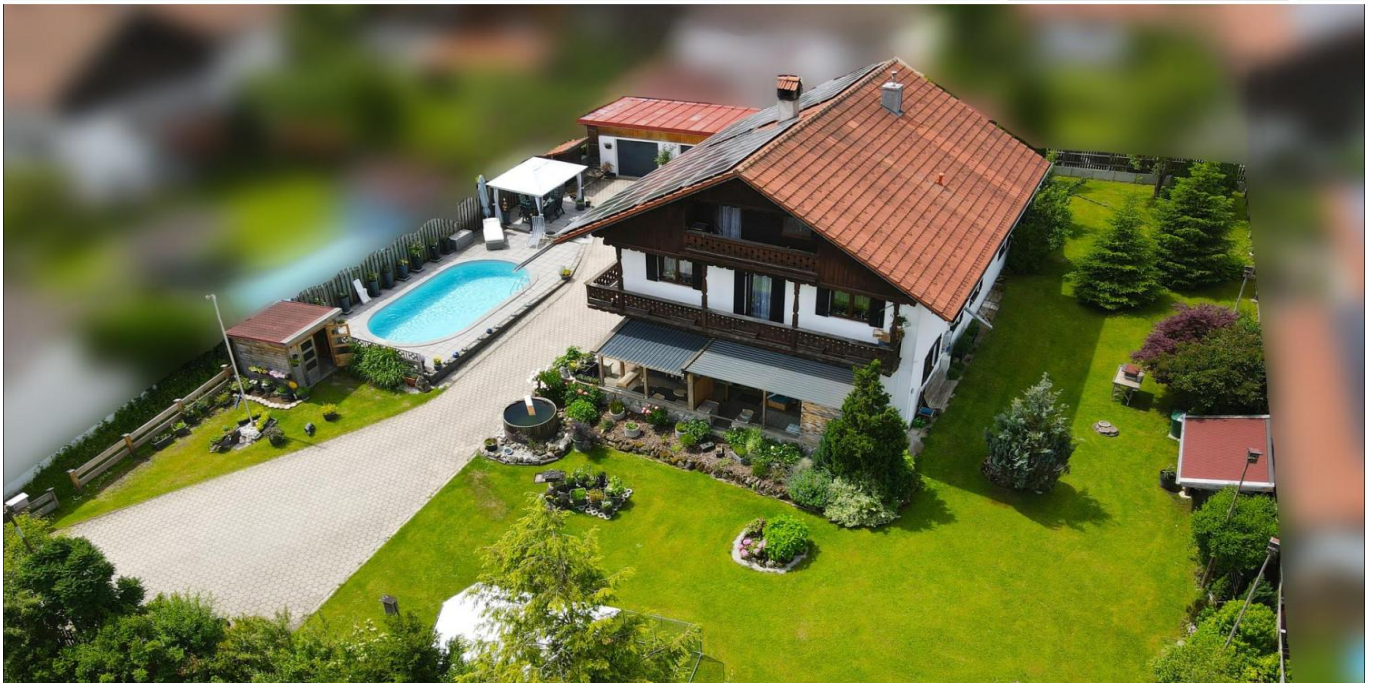


Dietramszell – Dietramszell

# Wohnen mit Potenzial: Großzügiges Einfamilienhaus mit flexibler Nutzung

Objektnummer: 24289010\_1



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

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.383 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Auf einen Blick

Objektnummer	24289010_1
Wohnfläche	ca. 232 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	528.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.01.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem sehr großzügigen Grundstück von 1383 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 232 m<sup>2</sup>. Sie erreichen das Anwesen über eine private Zufahrt, die zu drei Garagen und mindestens zwei zusätzlichen Außenstellplätzen führt. Die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten dieses Hauses laden dazu ein, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie es in ein geräumiges Einfamilienhaus umbauen oder weiterhin als Zweifamilienhaus nutzen möchten – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Das Haus ist derzeit in zwei voll ausgestattete Wohnungen unterteilt, die sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden. Zusätzlich finden Sie ein großzügiges Dachgeschoss, das derzeit als Stauraum genutzt wird. Im Teilkeller haben Sie ebenfalls Aufbewahrungsmöglichkeiten oder Platz für z. B. eine Werkstatt. Die Innenräume sind gut aufgeteilt, die Küchen sind modern und funktional gestaltet und laden ein, mit der Familie zusammensitzen. Ein besonderes Highlight ist der Swimmingpool auf dem Grundstück, der im Sommer zum Entspannen einlädt und absoluten Luxus bietet. Der gepflegte Garten bietet ungewöhnlich viel Platz für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden im Grünen. Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist ihr hervorragender Zustand. Im Jahr 2012 wurden beispielsweise die Stromleitungen erneuert und eine moderne Photovoltaikanlage installiert, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Energiekosten spart. Zudem wurden im Jahr 2020 sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss mit gemütlichen Schwedenöfen ausgestattet. Der Platz und die vielen Möglichkeiten, gepaart mit dem guten Zustand, sind eine perfekte Gelegenheit, Ihren Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. Das Haus liegt in einer ruhigen und privaten Umgebung, ohne dabei abgeschieden zu sein. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Ein Zweifamilienhaus mit Platz und Freiheit mitten in Dietramszell. Durch die Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung wird dieses Zweifamilienhaus zu einem wahren Juwel auf dem Immobilienmarkt. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um ein stilvolles und komfortables Zuhause zu erwerben, das Ihnen und Ihrer Familie viele Jahre Freude bereiten wird.

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Alles zum Standort

Dietramszell liegt idyllisch im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und zeichnet sich durch seine schöne Lage im Voralpenland aus. Malerisch mit sanften Hügeln, dichten Wäldern und weiten Wiesen ist es besonders für Naturliebhaber und Erholungssuchende attraktiv. Nah an München und trotzdem ländlich. Sie müssen in Dietramszell nicht auf die Wirtshaus- oder Cafékultur verzichten. So finden Sie auch den ein oder anderen Insider aus München beim Essen in Dietramszell. Die Umgebung bietet viele Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten. Die zahlreichen Wanderwege und Fahrradstrecken ermöglichen es, die unberührte Natur hautnah zu erleben und die Ruhe abseits des Großstadtrubels zu genießen. Ein weiterer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu größeren Städten wie München und Bad Tölz. München, die bayerische Landeshauptstadt, ist mit dem Auto in weniger als einer Stunde erreichbar. Bad Tölz, bekannt für seine historische Altstadt und die Heilbäder, ist sogar in unter 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und stellt ein attraktives Ausflugsziel dar. Zudem ist Dietramszell gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde mit umliegenden Orten. Dadurch können Sie die ländliche Idylle genießen, ohne auf die städtischen Annehmlichkeiten zu verzichten. Somit bietet Dietramszell eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe, was es zu einem idealen Wohnort für alle macht, die das Beste aus beiden Welten leben möchten.

Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 528.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.



Objektnummer: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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