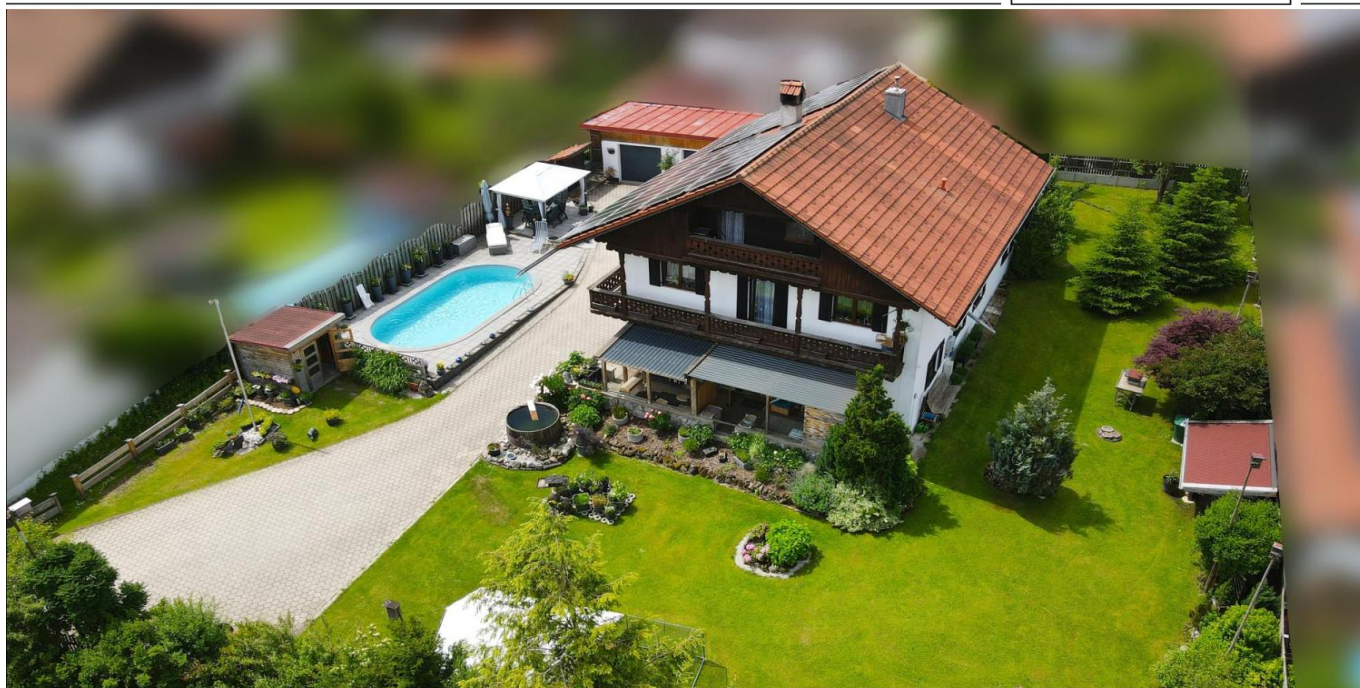


Dietramszell – Dietramszell

# Wohnen mit Potenzial: Großzügiges Einfamilienhaus mit flexibler Nutzung

Número de propiedad: 24289010\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 232 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.383 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## De un vistazo

Número de propiedad	24289010_1	Precio de compra	1.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 232 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1930	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Pellet	Demanda de energía final	528.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.01.2034		
Fuente de energía	Pellets		



Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad



Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad





Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propiedad



Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24289010\_1 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distrito de 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)