

Dietenhofen

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung - Viel Platz für die große Familie!

????????? ??????????: 24208610



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

???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 843 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ?????? ??????????????????????
- ?????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24208610	????? ???????	589.000 EUR
?????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9		
????????????? ??? ?????????????	5		
?????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1990	???????????????????????????? ????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	91.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	20.06.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Diethofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Diethenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Diethenhofen

?? ?????????





???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Diethenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?? ?????????

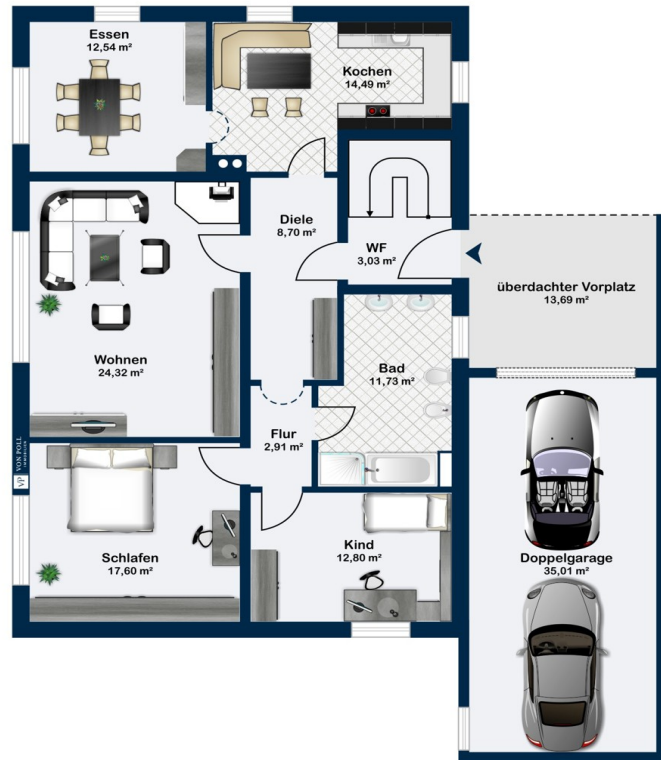


???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

???????

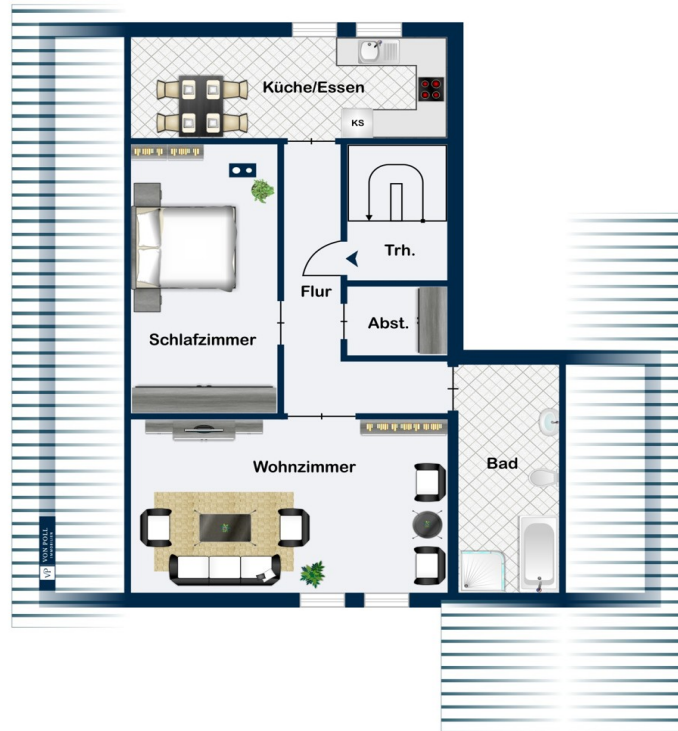


Untergeschoss



Erdgeschoss





Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 24208610 - 90599 Diethofen

??? ?????? ???????????

Die großzügige Immobilie liegt in idyllischer Lage umgeben von Natur auf einem ca. 843 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 1990 erbaute Zweifamilienhaus erstreckt sich über ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet insgesamt 9 Zimmer sowie 3 Badezimmer. Das Haus besticht durch seine solide Massivbauweise und den gepflegten Zustand. Es verfügt über eine Zentralheizung sowie Fußbodenheizung und bietet somit ein angenehmes Raumklima in allen Bereichen. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der einen imposanten Ausblick in die Natur ermöglicht. Zudem bietet ein Anbau ausreichend Stellfläche für Ihren Lagerbedarf, ergänzt durch eine Garage und Stellplätze für Ihre KFZ auf dem Grundstück. Die Wohnzimmer sind groß und hell gestaltet, mit neuwertigen Böden im Erdgeschoss. Die Bäder sind zeitlos und großzügig geschnitten. Eine Besonderheit der Liegenschaft ist die Aufteilung in drei abgeschlossene Wohneinheiten, welche ideal für Familien oder die Vermietung geeignet sind. Der Garten überzeugt durch seinen gesunden Obstbaumbestand und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Diethofen macht die Immobilie auch für Pendler interessant. Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten und Annehmlichkeiten, die bei einer persönlichen Besichtigung am besten erlebt werden können. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Termin vor Ort.

??????? ????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

????????????????? ??? ??????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 843 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Wintergarten
- Anbau für ausreichend Stellfläche
- Garage und Stellplätze
- Idyllische Lage umgeben von Natur
- Fußbodenheizung
- Große, helle Wohnzimmer mit viel Platz
- Neuwertige Böden im Erdgeschoss
- Solide Massivbauweise
- Große, zeitlose Bäder
- Schöne Grundstücksfläche - Obstbaumbestand
- Imposanter Ausblick in die Natur
- Gute Verbindung nach Nürnberg und Dietenhofen

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.

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Diethofen

??? ??? ??? ????????????

In unmittelbarer Nähe zu Diethofen 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, Nürnberg, Neustadt a. d. Aisch, Markt Erlbach oder Neuendettelsau, um nur einige zu nennen, werden mehrmals täglich bedient. Die Gemeinde Diethofen mit den ca. 5600 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.

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Dietenhofen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24208610 - 90599 Diethofen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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