

Dietersheim

# Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und energieeffizienter PV-Anlage

????????? ??????????: 24333017

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 177,93 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ????: 777 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333017	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 177,93 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6.5	????? ??????????????	2024
???????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	????????????
????? ?????????????	1973	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ?????????	??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	???????? ????????	273.30 kWh/m²a
??????????????	03.10.2029	??????????????	
??????????????????			
?????????? ???			
????? ????????????	?????		



???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

?? ?????????



**IHRE POLE-POSITION  
FÜR DIE NÄCHSTE  
BESICHTIGUNG**

**MIT IHREM PERSÖNLICHEN  
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

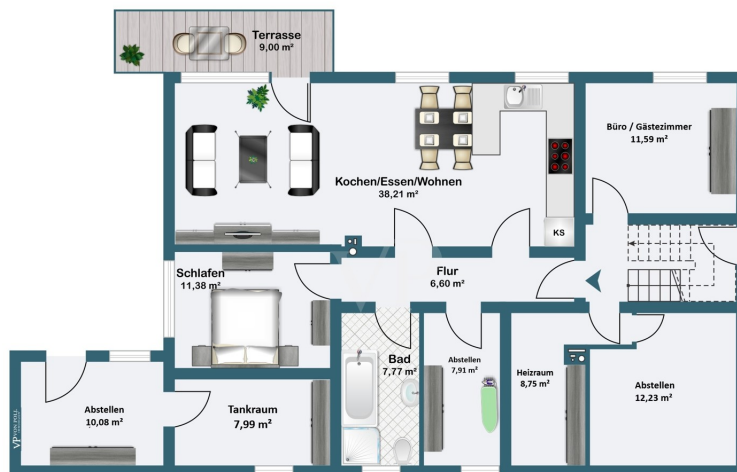
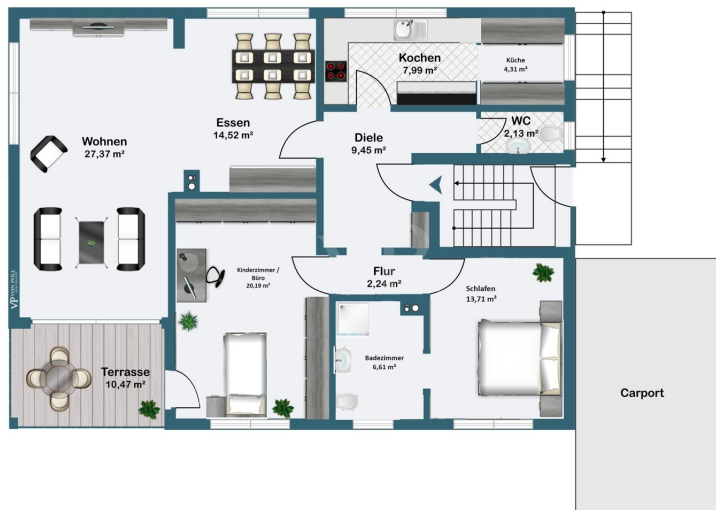
JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

???????



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



???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses umfangreich modernisierte Einfamilienhaus mit einer großzügigen Einliegerwohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie höchsten Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und verfügt über einen atemberaubenden Fernblick, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Haupthaus: Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt. Es erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, wobei das Kinderzimmer einen direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen bietet – ideal, um die frische Luft und die Sonne zu genießen. Das Hauptschlafzimmer bietet Ihnen ein en Suite Badezimmer, das Ihnen Privatsphäre und Komfort garantiert. Das großzügige Wohn- und Esszimmer besticht durch seine großen Fensterfronten, die für reichlich Tageslicht sorgen und Ihnen einen herrlichen Blick auf die Terrasse und den Garten bieten. Auf der Nebenterrasse lädt ein moderner Whirlpool aus dem Jahr 2021 zum Entspannen ein – ein echtes Highlight für erholsame Stunden. Der Wohn- und Essbereich ist mit einer Spanndecke verkleidet und verleiht dem Raum eleganz. Einliegerwohnung: Die geräumige Einliegerwohnung bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> alles, was man zum komfortablen Wohnen benötigt. Sie verfügt über eine großzügige Wohn-Essküche, ein modernes Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Die große Terrasse, die direkt von der Einliegerwohnung aus zugänglich ist, bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien. Mehr Informationen zur aktuellen Nutzung der Einliegerwohnung durch ein Familienmitglied erhalten Sie gerne auf Anfrage. Modernisierungen und Ausstattung: Dieses Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert, um den neuesten Standards zu entsprechen: 2020: Erneuerung der Bodenbeläge im gesamten Haus 2020: Austausch der kompletten Heizungsanlage 2020: Erneuerung der Wasserleitungen in den Bädern sowie teilweise Erneuerung der Stromleitungen 2020: Austausch der Fenster durch moderne Kunststofffenster 2021: Errichtung eines Carports 2021: Installation einer großzügigen Terrasse über den Garagen 2021: Installation eines Whirlpools auf der Terrasse 2022-2024: Neue Isolierung und Dämmung des Dachs 2022: Erneuerung der Garagentore 2023: Reinigung der Photovoltaikanlage Die 9,2 kWp Photovoltaikanlage, installiert im Jahr 2010, trägt maßgeblich zur Energieeffizienz dieses Hauses bei und bietet Ihnen die Möglichkeit, einen Großteil Ihres Energiebedarfs selbst zu decken. Außenbereich: Das großzügige Grundstück von 777 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz für Freizeitaktivitäten. Neben den zwei Garagen und dem Carport stehen Ihnen diverse Abstellräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Lage: Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes und erholsames Wohnumfeld. Genießen Sie die Ruhe und den traumhaften Fernblick, der Ihnen in dieser idyllischen Umgebung geboten wird. Fazit: Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

ist ein wahres Juwel – modernisiert, energiesparend und in einer traumhaften Lage. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben benötigen.



???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

Erdgeschoss:

- \* Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Parkettfußboden
- \* Schlafzimmer mit en Suite Badezimmer
- \* offener Wohn- und Essbereich
- \* Flexibles Büro/Gästezimmer
- \* Gäste-WC
- \* Spanndecke
- \* Terrasse

Kellergeschoss:

- \* Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- \* Schlafzimmer
- \* Büro / Gästezimmer
- \* Dusche/WC
- \* div. Abstellräume
- \* Terrasse

Außenbereich:

- \* großer Garten
- \* Carport
- \* zwei Garagen
- \* 9,2 KWp PV Anlage
- \* Kunststoffenster für Schallschutz und Energieeffizienz
- \* Ruhige, naturnahe Lage
- \* Whirlpool

???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

Dietersheim ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt in der malerischen Region Franken, etwa 50 Kilometer südwestlich von Nürnberg und 25 Kilometer östlich von Würzburg, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft. Die Umgebung von Dietersheim zeichnet sich durch weite Felder, grüne Wiesen und dichte Wälder aus, die der Gemeinde ihren ländlichen Charme verleihen. Mit einer Fläche von etwa 21 Quadratkilometern und einer Bevölkerung von rund 1.200 Einwohnern bietet Dietersheim eine ruhige und beschauliche Atmosphäre, ideal für Menschen, die die Natur und die fränkische Landschaft lieben. Das Dorfzentrum von Dietersheim ist geprägt von gut erhaltenen Fachwerkhäusern und einer traditionellen fränkischen Architektur. Hier finden sich auch kleine Geschäfte und gemütliche Gasthäuser, die das Dorfleben bereichern. Die Bewohner pflegen eine enge Gemeinschaft, die sich in den zahlreichen Dorffesten und Veranstaltungen widerspiegelt. Für Naturfreunde und Wanderer bietet Dietersheim eine Vielzahl an Möglichkeiten. Gut markierte Wanderwege führen durch die reizvolle Landschaft und bieten herrliche Ausblicke auf die umliegenden Felder und Wälder. Auch für Radfahrer gibt es zahlreiche Routen, die durch die abwechslungsreiche Landschaft führen und sich für entspannte Touren eignen. Die Verkehrsanbindung von Dietersheim ist hervorragend. Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 470, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Autobahnen ermöglicht. Zudem verfügt Dietersheim über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und in andere Städte bietet. Dietersheim ist damit ein idealer Wohnort für diejenigen, die das ruhige Landleben schätzen und gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten und den dortigen Angeboten und Möglichkeiten nicht missen möchten.



??????? ????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 273.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

???????? ??????????: 24333017 - 91463 Dietersheim

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

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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