

Dietramszell – Dietramszell

# Wohnen mit Potenzial: Viel Platz, viel Gestaltungsmöglichkeiten – Einfamilienhaus

VP azonosító: 24289010\_2



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

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.383 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Áttekintés

VP azonosító	24289010_2
Hasznos lakótér	ca. 232 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	8
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1930
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felsőszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 103 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	03.01.2034
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	528.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930



VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan



VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan





VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az ingatlan







Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 100.000 €

3,19% p.a.

effektiver Jahreszins: 10-Jährige Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand per 04.11.2024

www.vp-finance.de

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Az els? benyomás

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 Wohnräume 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.

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Bad Tölz-Wolfratshausen kerület

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)