

Dietramszell – Dietramszell

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

**CODICE OGGETTO: 24289010\_2**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.383 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24289010_2
Superficie netta	ca. 232 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 103 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	528.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.01.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



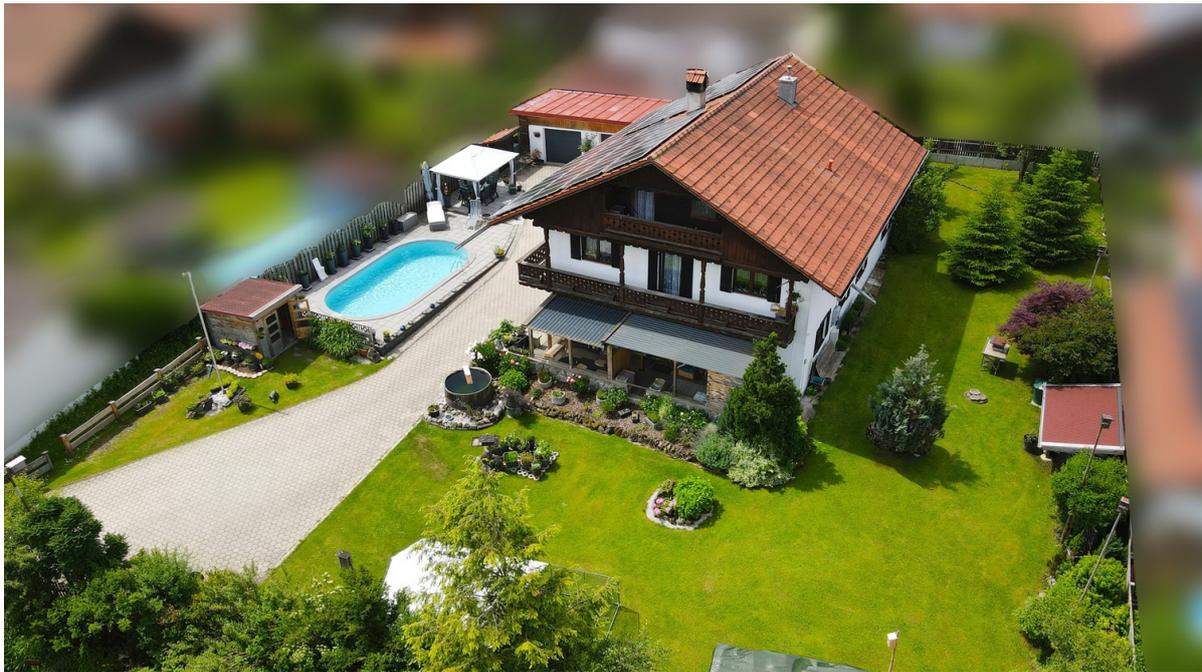
CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La proprietà







Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RÜND 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

CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24289010\_2 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distretto di 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)