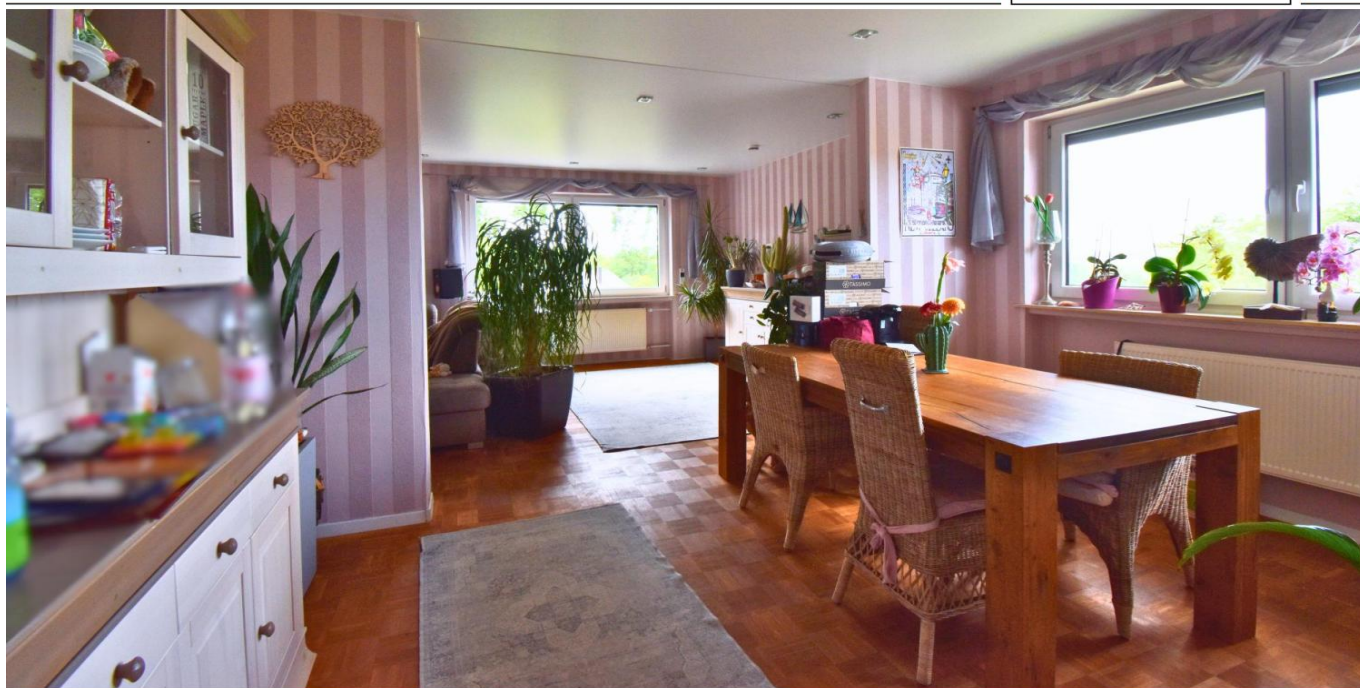


Dietersheim

# Renovierte Eigentumswohnung mit optionaler Einliegerwohnung und energieeffizienter PV-Anlage

Objektnummer: 24333033



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 665 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24333033                  |
| Wohnfläche   | ca. 107,14 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3.5                       |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1973                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 03.10.2029     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 273.30 kWh/m²a |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



### 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)

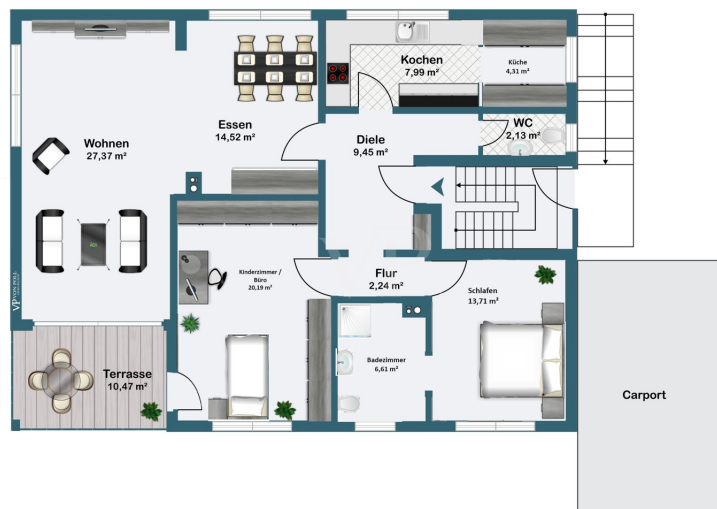
Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Ihre Wohnung mit optionalem Hauskauf! Diese stilvolle, umfassend modernisierte Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und ein einzigartiges Wohngefühl. Sie befindet sich in einer ruhigen, begehrten Lage mit einem beeindruckenden Fernblick, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Optional besteht die Möglichkeit, das gesamte Haus zu erwerben. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die Wohnung – Wohnen auf höchstem Niveau Auf einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offen lässt. Die Wohnung umfasst zwei helle, einladende Schlafzimmer, von denen eines einen direkten Zugang zu einer der beiden großzügigen Terrassen bietet – perfekt, um die frische Luft und die Sonne zu genießen. Das Hauptschlafzimmer überzeugt zusätzlich durch ein modernes en Suite Badezimmer, das Ihnen Privatsphäre und Komfort bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterfronten, die den Raum ins Tageslicht tauchen und den Blick auf die Terrasse sowie den gepflegten Garten freigeben. Eine weitere Terrasse ist mit einem modernen Whirlpool (Baujahr 2021) ausgestattet, der zu erholsamen Stunden einlädt – ein echtes Highlight! Elegante Spanndecken im Wohnbereich unterstreichen das stilvolle Ambiente. Der Kaufpreis für diese Wohneinheit beträgt 349.000 €. Die Einliegerwohnung – eine attraktive Ergänzung Erweitern Sie Ihren Wohnkomfort mit der separaten Einliegerwohnung im Haus, die auf ca. 70 m<sup>2</sup> bietet alles für ein modernes Wohnerlebnis. Sie verfügt über eine offene Wohnküche, ein modernes Badezimmer und ein gemütliches Schlafzimmer. Die private Terrasse der Einliegerwohnung erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Bei Interesse an weiteren Informationen hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Umfassende Modernisierungen und Ausstattung Das gesamte Wohnhaus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und entspricht höchsten Standards. Hier ein Überblick über die wichtigsten Maßnahmen: 2020 : Austausch der Bodenbeläge und Modernisierung der Wasserleitungen in den Bädern sowie Teilmodernisierung der Elektrik 2020 : Installation einer neuen Heizungsanlage 2020 : Erneuerung der Fenster mit hochwertigen Kunststofffenstern 2021 : Errichtung eines Carports und einer großzügigen Terrasse über den Garagen 2021 : Installation eines Whirlpools auf der Terrasse 2022-2024 : Neue Isolierung und Dämmung des Dachs 2022 : Modernisierung der Garagentore 2023 : Reinigung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,2 kWp, installiert im Jahr 2010, sorgt für Energieeffizienz und ermöglicht es, einen großen Teil des Energiebedarfs umweltfreundlich zu decken. Außenbereich Das Grundstück mit einer Fläche von 777 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Freiraum für Ihre individuellen

Gestaltungswünsche. Neben zwei Garagen und einem Carport stehen Ihnen vielfältige Abstellräume zur Verfügung. Der gepflegte Außenbereich mit seinem traumhaften Fernblick lädt zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ein. Lage Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die Ihnen ein entspanntes und angenehmes Lebensumfeld bietet. Die hervorragende Lage macht dieses Angebot zu einem idealen Zuhause für alle, die Ruhe und Natur in Kombination mit modernem Wohnkomfort suchen. Fazit Diese moderne und großzügige Wohnung mit optionalem Hauskauf ist ein wahres Schmuckstück. Sie bietet Ihnen nicht nur hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz, sondern auch ein Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Ausstattung und Details

### 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

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 273.30 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24333033 - 91463 Dietersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)