

Dietenhofen

# Exklusiver Wohntraum in familienfreundlicher Lage mit idyllischem Garten!

Objektnummer: 25208737



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.208 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

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

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25208737   |
| Wohnfläche   | ca. 175 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 599.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 85 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                     |

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 123.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1988           |

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietershofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietershofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie



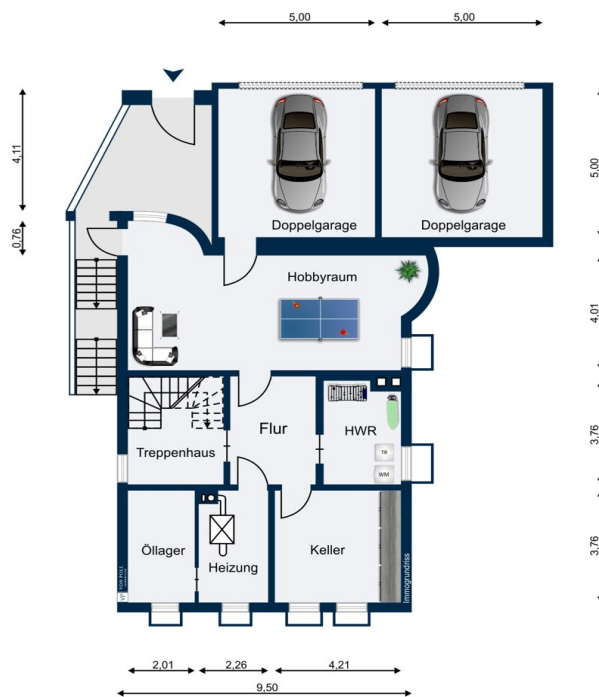
Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Die Immobilie

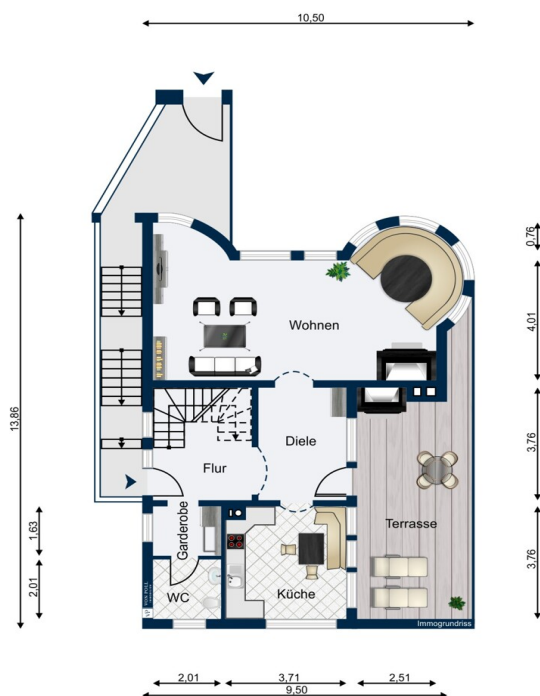


Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

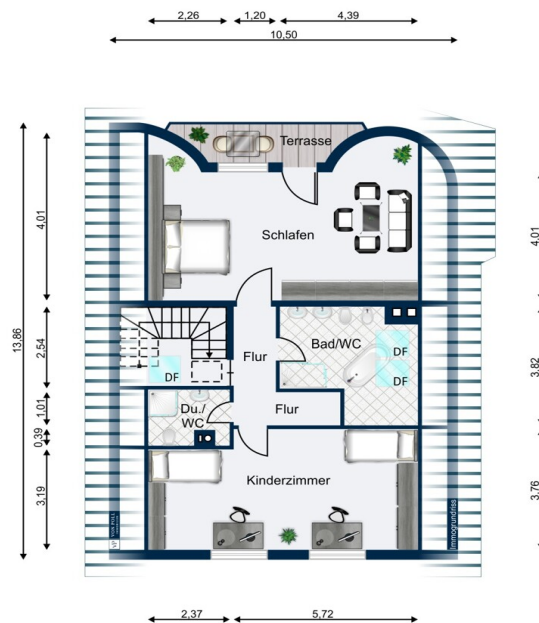
## Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Ein erster Eindruck

Das schöne Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen, Baujahr 1988, in Massivbauweise errichtet und 2016 bereits vollständig modernisiert, befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand. Das Haus liegt in einer ruhigen Siedlung mit herrlicher Aussicht in die Natur. Auf drei Ebenen verteilt bietet das Wohnhaus enorm viel Platz, eine hochwertige Gesamtausstattung und ist ideal für Familien, die das Besondere suchen.

Es umfasst Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss und verfügt über Diele, zwei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Essplatz, Küche, Gäste-WC, zwei Bäder sowie Hauswirtschaftsraum und einem großen, hellen Fitnessraum mit Arbeitsplatz für Homeoffice. Der großzügige Eingangsbereich bietet genügend Platz für einen Garderobenbereich. Bereits beim Eintreten verspüren Sie einen angenehmen Eindruck und fühlen sich sofort wohl. Rechterhand ist gleich das Gäste-WC.

Weiter links führt der Weg direkt zur Küche mit exklusiver Einbauküche und anschließend geht es rechts ab in das Herzstück des Hauses, das gemütliche Wohnzimmer mit zwei Terrassenausgängen, einer zur Südseite und einer zur Westseite sowie in den Garten. Markisen spenden an heißen Tagen Schatten. Eine funktionelle Einbauküche samt Markenelektrogeräten ist bereits vorhanden. Das außergewöhnlich geschnittene Wohnzimmer ist mit großem Essplatz, einem großzügigen Wohnbereich, bodentiefen Fensterfronten sowie einem gemütlichen TV- und Couchbereich ausgestattet. Blickfang im Wohnzimmer, neben dem Erker und der tollen Aussicht in den Garten, ist der moderne Schwedenofen. Er sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme und verbreitet eine gemütliche Atmosphäre.

Die formschöne, massive Holztreppe führt Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich das geräumige Traumbadezimmer mit Badewanne, begehbare Dusche und großem Doppelwaschtischelement mit beleuchtetem Kristallspiegel. Die Toilette ist hinter einer Ziermauer dezent versteckt. An den Wänden sind edle Fliesen in warmer Farbgestaltung passend zu den Badmöbeln angebracht und vermitteln ein angenehmes Ambiente. Der Fußboden, mit komfortabler Fußbodenerwärmung ist passend dazu in hellen Tönen gehalten. Weiter befinden sich in diesem Stockwerk zwei perfekt geschnittene Schlafräume. Das Schlafzimmer zur Westseite verfügt über bodentiefe Fenster mit Aussicht in den Garten.

Im geräumigen Keller sind die Heizungsanlage und Technik untergebracht. Weiterhin der Wirtschaftsraum/Waschküche,

nd der Hausanschlussraum, welcher sich auch bestens zur Vorratslagerung eignet. Ein weiterer großer, tageslichtheller Raum dient als Büro und Fitnessraum. Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in zwei Doppelgaragen.

Gartenfreunde werden von dem ebenerdigen und durchdacht angelegten Garten begeistert sein; denn er ist wunderschön anzusehen und dazu noch pflegeleicht. Im Frühling blühen verschiedene Ziersträucher und Zierapfelbäumchen zusammen mit Tulpen. Besondere Akzente im Sommer setzen die Rosen, Sommerflieder und Hortensien sowie verschiedene Laubbäume mit unterschiedlichen Blattformen, gefolgt von der prächtigen Laubfärbung im Herbst. Vielerlei Koniferen unterschiedlicher Arten, teils ausgefallene Besonderheiten und Bambus erfreuen ganzjährig mit frischem Grün. Niedrig wachsende Bodendecker, Blühstauden und verschiedene Gräser schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie ein, dieses attraktive Einfamilienhaus bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Ausstattung und Details

Details in der Aufzählung:

- Ruhige, familienfreundliche Lage, naturnah – gute Infrastruktur am Ort
- Nähe zu Metropolregion Nbg
- Einfamilienhaus Massivbauweise, hochwertige Gesamtausstattung, außergewöhnlicher Grundriss
- Grundstück 1208 m
- Wohnfläche 175 m
- Vier Zimmer (erweiterbar auf fünf)
- Balkon und drei Terrassen
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

Umfangreiche Modernisierungen durchgeführt in 2016:

- Effiziente Ölzentralheizung
- Fußbodenheizung – wasserführender Schwedenofen mit Pufferspeicher, gekoppelt mit Fußbodenheizung
- Solaranlage, Entkalkungsanlage
- Dach isoliert – Ziegel versiegelt – Wohnzimmer vergrößert – Innenputzarbeiten
- Hochwertige Fußböden
- Kunststofffenster 3-fach verglast mit elektrisch bedienbaren Rollläden
- Hochwertige Fußböden (Vinyl, Fliesen)
- Dachflächenfenster mit Beschattung – LED-Deckenspots und Lautsprecher im ganzen Haus
- LED-Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Teils Glasschiebetüren im EG, Innentüren und Zargen in weiß
- Gäste-WC und Urinal, Küche mit neuwertiger Einbauküche, Siemens-Geräte und Sitztheke, Schiebefenster
- Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse – schmiedeeisernes Ziergeländer - herrlicher Blick ins Grüne
- Diele mit Ausgang zur Terrasse, teilweise überdacht mit Outdoorküche – elektrisch bedienbare Markise
- Masterbad mit freistehender Wanne, begehbare Glasdusche, WC, Doppelwaschtischelement, exklusive Armaturen, dimmbares LED-Spiegelelement
- Sauna
- Gäste-Duschbad
- Elternschlafzimmer mit Balkon (Panoramafenster mit Schiebetüren) und integrierter Sauna
- Schön angelegter Garten mit Privatsphäre – eingewachsen und pflegeleicht - ringsum

eingezäunt

- Gartenhaus – Daybed – Grill - Grundstück ringsum eingezäunt
- Voll unterkellert, beheizt, Hobbyraum/Arbeitszimmer mit Fußbodenheizung
- Waschküche, Heizung, Starkstrom
- Zwei Doppelgaragen
- Sehr gepflegter Gesamteindruck – stets eigentümerbewohnt
- Kein Instandhaltungsstau
- Verfügbar ab Ende Februar 2026

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Termin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Alles zum Standort

In bester Lage Dietenhofens 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, Heilsbronn, Nürnberg, Neustadt a. d. Aisch, Markt Erlbach oder Neuendettelsau, um nur einige zu nennen, werden mehrmals täglich bedient. In der nur 12 km entfernten Münsterstadt Heilsbronn befindet sich der nächste S-Bahn-Anschluss.

Die Gemeinde Dietenhofen mit den ca. 6000 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.

Objektnummer: 25208737 - 90599 Dietenhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25208737 - 90599 Diethenhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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