Diespeck / Stübach

# Attraktives Anwesen mit zwei Wohnhäusern, Stall und Scheune in ruhiger Lage von Stübach

***CODE DU BIEN: 24333019***

**PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 544 m$^2$ • PIÈCES: 19.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.839 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24333019 |
| Surface habitable | ca. 544 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 19.5 |
| Chambres à coucher | 11 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1867 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 980.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | bois |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 18.04.2034 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 181.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1867 |

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

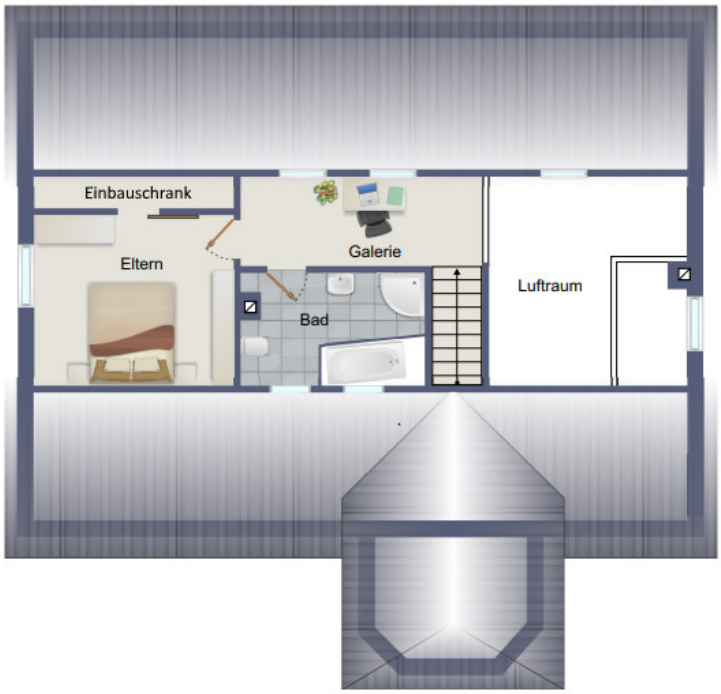
# La propriété

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Plans d'étage

Wohnen
Flur/
Abst.
Bad/WC
Schlafzimmer
Flur 2
Kind
Küche
Speis
Trh.
Balkon

Küche/
Essen
Wohnen
Diele
Loggia
Kind
Abstellraum
Gäste-WC
Trh.


Einbauschrank
Eltern
Galerie
Bad
Luftraum

Essen
Küche
Spk.
Diele
Kinderzimmer
WC
Bad
Flur
Wohnen
Kinderzimmer/
Büro
Schlafzimmer
Balkon

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN freut sich, Ihnen ein exklusives Angebot von zwei charmanten Wohnhäusern mit vielseitigem Nebengebäude zu präsentieren.

Das Wohnhaus vorne (Haus 1) überzeugt mit einer durchdachten und komfortablen Raumaufteilung.
In die Erdgeschosswohnung gelangen Sie über 2 Eingänge, direkt vom Hof oder über die Straßenseite.
Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einem einladenden Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das Schlafzimmer ist geräumig und ruhig gelegen, ideal für erholsame Nächte. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Duschwanne. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für alltägliche Gegenstände. Der großzügige Wohnbereich ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung, hell und freundlich gestaltet, perfekt zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Die angrenzende Küche mit angrenzender Speisekammer ist groß genug für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Kochabende.

In die Obergeschosswohnung gelangen Sie über 2 Eingänge, direkt vom Hof oder über die Straßenseite.
Der Flur führt in ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und ein luxuriöses Badezimmer mit sowohl Wanne als auch Dusche, ideal für entspannende Badeerlebnisse. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden, je nach den Bedürfnissen der Bewohner. Der helle und großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, während die Küche mit integriertem Esszimmer einen weiteren gemütlichen Platz für Mahlzeiten bietet.

Das Dachgeschoss erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im oberen Bereich befindet sich ein großes Schlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer, das Privatsphäre und Komfort bietet. Auch finden Sie hie eine lichtdurchflutete Galerie mit großer Dach-Fensterfläche. Der Eingangsbereich des Dachgeschosses ist offen gestaltet und führt zu einem Gäste-WC mit Gästedusche, einem lichtdurchfluteten Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum, sowie Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner. Die Küche mit Essbereich ist modern und funktional, während ein weiteres Zimmer als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. An heißen Sommertagen können Sie das Schlafzimmer und das Wohnzimmer mit der vorhanden Klimaanlage genau auf Ihre

Bedürfnisse kühlen.

Das Wohnhaus hinten (Haus 2) bietet sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eine identische und durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Familien oder Paare ist. Beide Etagen verfügen über eine Küche mit direktem Zugang zum Esszimmer, was kurze Wege und gesellige Kochabende ermöglicht. Der Wohnbereich ist geräumig und bietet Zugang zu einem Balkon, auf dem man die frische Luft und die Aussicht genießen kann. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ideal für erholsame Nächte. Zwei zusätzliche Zimmer bietet Platz für Nachwuchs oder kann als Büro genutzt werden. Das Badezimmer ist praktisch eingerichtet, und ein Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Besucher. Die angebaute Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und ist vom Haus sowohl innen wie außen zugänglich. Der geräumige Keller bietet Ihnen weiteren Stauraum und Platz für kreative Wünsche. Das Garagendach ist als Wintergarten nutzbar.

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden und bietet Ihnen die Möglichkeit Wohnraum ganz nach Ihren Vorstellengung zu gestalten.

Zu den besonderen Highlights dieser Immobilie gehören zwei separate Häuser mit insgesamt fünf Wohnungen, die viel Platz und Flexibilität bieten. Ein Stall und eine Scheune erweitern die Nutzungsmöglichkeiten, sei es für landwirtschaftliche Zwecke oder als zusätzlicher Stauraum. Im Hof stehen eine Einzelgarage und eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bieten. Zwei Nebengebäude bieten zusätzliche Nutzflächen und Lagermöglichkeiten. Die Immobilie ist mit einer umweltfreundlichen Hackschnitzelheizung ausgestattet, die für effiziente und nachhaltige Wärme sorgt. Für jedes Haus steht zudem eine Notfall-Ölheizung bereit, die für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Die ruhige und begehrte Wohnlage dieser Immobilie macht sie besonders attraktiv. Eingebettet in eine idyllische Umgebung, bietet sie sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastruktur. Hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen, sei es im eigenen Garten, auf den Balkonen oder in den großzügigen Wohnbereichen.

Das Wohnhaus 2 (Am Geißbühl 2) hat folgende Energiedaten:

Baujahr: 1973
Energieausweis gültig bis: 18.04.2034
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 270,7 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten: Ja
Energieeffizienzklasse: H
wesentlicher Energieträger: Hackschnitzelheizung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort!

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Détails des commodités

Highlights:
* 2 Häuser
* Insgesamt 5 Wohnungen
* Dachausbau für 6. Wohnung möglich
* Stall und Scheune
* Einzelgarage im Hof
* Doppelgarage im Hof
* 2 Nebengebäude
* Hackschnitzel Heizung und für jedes Haus eine Notfall Öl Heizung
* Ruhige und begehrte Wohnlage
uvm.

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich in der idyllischen Gemeinde Diespeck, im Ortsteil Stübach, einer ruhigen und naturnahen Lage im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Diespeck liegt malerisch eingebettet in die fränkische Landschaft und bietet seinen Bewohnern eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Die Gemeinde Diespeck zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Kreisstadt Neustadt an der Aisch bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen und ein breites Freizeitangebot.

Die Region ist bekannt für ihre Weinfeste, historischen Sehenswürdigkeiten und traditionellen fränkischen Gaststätten.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Nürnberg, Erlangen, Bamberg, Ansbach, Höchstadt und Würzburg schnell zu erreichen, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht. Die Nähe zur A3, B470, B8 und A6 sorgt für eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die ruhige und begehrte Wohnlage von Diespeck/Stübach bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und ist ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die eine Auszeit vom hektischen Stadtleben suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 181.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1867.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**CODE DU BIEN: 24333019 - 91456 Diespeck / Stübach**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com