Dittenheim

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohngefühl und Gartenoase

*Objektnummer: 26247028*




KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294.33 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 684 m²

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26247028 |
| Wohnfläche | ca. 294.33 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2015 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Energieausweis gültig bis | 10.11.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 46.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie

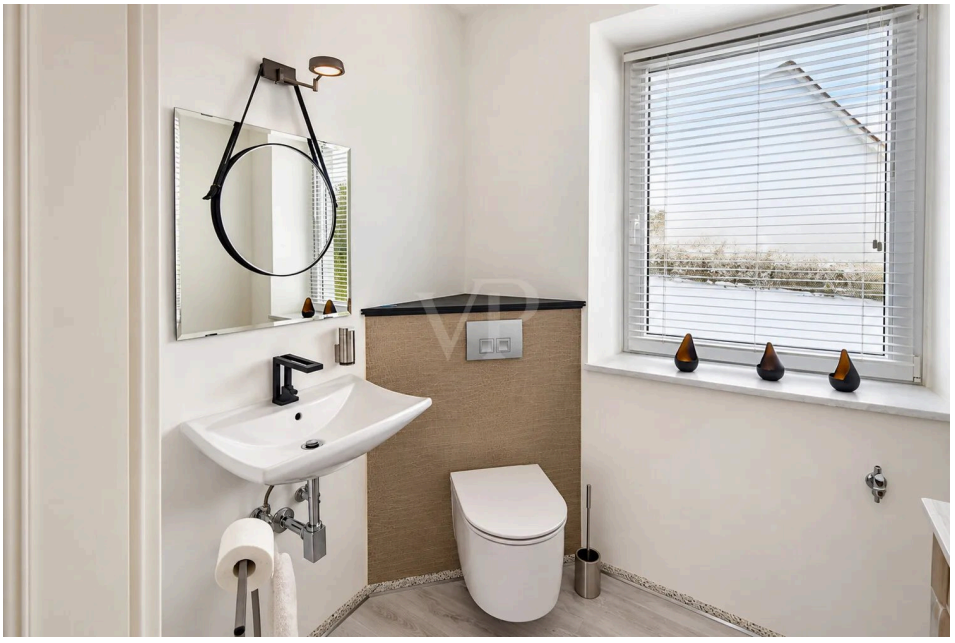




Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie



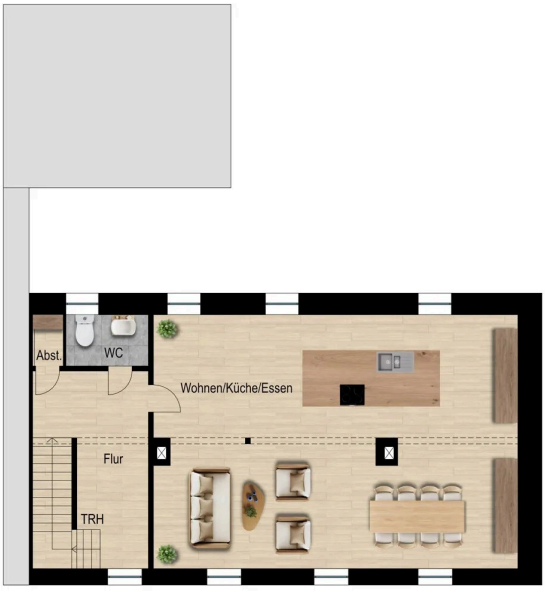


Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie




Gebäudeart: EFH mit ELW
Planinhalt: Erdgeschoss
Datum: 16.10.26




Gebäudeart: EFH mit ELW
Planinhalt: 1. Obergeschoss
Datum: 16.10.26

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 684 m² großen Grundstück präsentiert sich diese attraktive Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 294,33 m². Das Anwesen überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 2015 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und verbindet seither zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem einladenden Wohnambiente. Eine 10 cm starke Innendämmung sowie dreifach verglaste Kunststofffenster tragen zu einem angenehmen Raumklima bei.

Bereits die Einliegerwohnung im Erdgeschoss begeistert mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Hier lassen sich gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Die elektrische Fußbodenheizung sorgt dabei für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein weiterer offener Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Gestaltung ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein Pelletofen schafft an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Etage.

Das zweite Obergeschoss überzeugt insbesondere durch seinen großzügigen Schlafbereich mit integriertem Bürobereich. Dieser bietet ausreichend Platz, um Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander zu verbinden. Ein weiteres Highlight ist das luxuriös ausgestattete Badezimmer mit freistehender Badewanne, Bidet, zwei Waschbecken und komfortabler Fußbodenheizung. Auch auf dieser Etage sorgt ein Pelletofen für wohlige Wärme.

Die Immobilie wird voll möbliert angeboten und bietet somit ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug.

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits vermietete Einliegerwohnung, die zusätzliche Mieteinnahmen ermöglicht und das Anwesen auch aus wirtschaftlicher Sicht interessant macht.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen Doppelcarport, der komfortable Stellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet.

Eine außergewöhnlich großzügige Immobilie, die mit ihrer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten begeistert – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer und Familien mit Platzbedarf.

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Großzügiges Grundstück mit ca. 684m²
- Ca. 294,33 m² Wohnfläche
- Kernsanierung 2015
- 10 cm Innendämmung
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- Pelletofen im 1. und 2. OG
- Offener Wohn- Essbereich im 1.OG
- Hochwertiges, luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne und Bidet - und 2 Waschbecken im und Fußbodenheizung 2.OG
- Großes Schlafzimmer mit Bürobereich im 2. OG
- Großer Wohn-Essbereich mit Zugang auf die Terrasse im EG
- Elektrische Fußbodenheizung im EG
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Doppelcarport
- voll möbliert
- Einliegerwohnung ist vermietet

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Alles zum Standort

Dittenheim besticht als idyllische Gemeinde im ländlichen Bayern durch ihre ruhige Atmosphäre und die hohe Lebensqualität, die sie ihren Bewohnern bietet. Mit einer überschaubaren Einwohnerzahl von rund 1.886 Menschen präsentiert sich die Stadt als ein Ort, an dem sich Familien in einem sicheren und naturnahen Umfeld entfalten können. Die stabile kommunale Struktur und die moderaten Kaufpreise schaffen eine verlässliche Grundlage für langfristiges Wohnen in Eigentum, während die überschaubare Größe der Gemeinde eine enge Gemeinschaft und ein harmonisches Miteinander fördert.

In Dittenheim finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Der nahegelegene Kindergarten „Hand in Hand“ ist nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Die Grundschule liegt in angenehmer Entfernung von rund sechs Minuten zu Fuß und ermöglicht Kindern einen kurzen und sicheren Schulweg. Für weiterführende Bildungsangebote stehen Schulen in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung, die mit dem Bus oder Auto gut erreichbar sind. Die verkehrsgünstige Anbindung wird durch mehrere Bushaltestellen im Ort, wie „Dittenheim Mitte“ in nur einer Gehminute, optimal ergänzt und sorgt für eine unkomplizierte Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Gesundheitliche Versorgung und Freizeitgestaltung sind in Dittenheim harmonisch auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Apotheken und Ärzte sind in den benachbarten Orten schnell erreichbar, während zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in wenigen Gehminuten zum aktiven Familienleben einladen. Die fußläufig erreichbaren Sportvereine bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Gemeinschaft, was das Wohlbefinden aller Generationen fördert. Für entspannte Stunden sorgen zudem charmante Cafés und Restaurants in der näheren Umgebung, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Dittenheim vereint somit auf einzigartige Weise naturnahe Ruhe mit einer familienorientierten Infrastruktur, die Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet. Für Familien, die Wert auf ein behütetes Zuhause in einer lebendigen Gemeinschaft legen, stellt dieser Standort eine besonders attraktive Wahl dar, die Lebensqualität und Zukunftsperspektiven in idealer Weise vereint.

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26247028 - 91723 Dittenheim

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com