



90599 Diethenhofen

Ein perfekter Ort zum Wurzeln schlagen | Großzügiges Wohnen mit Sonnenterrasse, Garten und Balkon



489.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

538 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Nutzfläche	75 m ²
Grundstücksfläche	538 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1998
----------------	------

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Insgesamt finden Sie in diesem schönen und toll gepflegten Einfamilienhaus sowie im Außenbereich folgendes vor:

- Massivbauweise
- voll unterkellert, Keller komplett gefliest
- überdachter Eingangsbereich
- Kunststofffenster mit 2-fach Wärmeschutzverglasung, mit innenliegenden Sprossen
- Kunststoffrollläden an allen Fenstern, außer Keller
- Wohnraumfenster auch im Keller
- Bodenbeläge bestehend aus Fliesen, Marmor und Laminat
- geflieste Betontreppe vom EG zum KG
- Betontreppe vom EG zum DG mit Marmor belegt
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC im DG
- Duschbad im KG
- Gäste-WC im EG
- Holzbalkon
- Essküche mit voll ausgestatteter Einbauküche
- gemütlicher Kaminofen für kuschelige Stunden
- ausgebauter Dachboden bei einem Zimmer im DG bietet zusätzlichen Wohn- oder Stauraum
- Zentralheizung (Öl)
- Garage mit großem Stauraum auf Garagenboden
- Stellplätze in der Zufahrt
- Geräteschuppen + Gartenhaus
- große überdachte Terrasse mit Beschattungsmöglichkeit
- großer Grillkamin im Garten
- Regenwasserzisterne – für die nachhaltige Nutzung von Regenwasser
- Balkon und Terrasse für entspannte Momente im Freien
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen dank großzügigem Raumangebot (separater Eingang zur Einliegerwohnung mittels Kelleraußentreppe)
- Einliegerwohnung im Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Klingt das nicht nach dem perfekten Ort, um Wurzeln zu schlagen und deinen Traum vom Eigenheim zu leben? Wenn du bereit bist, das nächste Kapitel deines Lebens in diesem bezaubernden Einfamilienhaus in Diethenhofen zu beginnen, dann warte nicht zu lange. Dein zukünftiges Zuhause wartet auf dich!



Beschreibung

Träumst du von einem gemütlichen Zuhause in Diethofen, das dir und deiner Familie Platz und Wärme bietet? Dann lass mich dir von einem charmanten Einfamilienhaus vorschwärmen, das seit 1998 stolz in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Diethofen liegt und nur darauf wartet, von dir entdeckt zu werden.

Dieses liebevoll gepflegte Wohnhaus bietet auf 150 m² Wohnfläche jede Menge Raum für individuelle Entfaltung und gemeinsame Momente. Mit 5 Zimmern, von denen 3 gemütliche Schlafzimmer sind, findet hier jeder seinen Lieblingsplatz. Die zwei Badezimmer sorgen dafür, dass morgendliche Staus vor der Tür der Vergangenheit angehören, und ein zusätzliches Gäste-WC ist auch noch am Start, praktisch für deine Besucher.

Die Essküche? Ein schöner Ort für alle, die gerne kochen oder es einfach lieben, mit Freunden und Familie zusammen zu sein. Sie wartet auf mit einer schönen sowie hellen Einbauküche, die optisch das Gesamtbild des Raumes abrundet und auch alles bietet, was du zum Zaubern deiner Lieblingsgerichte benötigst.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Terrasse mit dem schönen Garten, der für Atmosphäre zum Wohlfühlen sorgt. Stell dir vor, wie du es dir hier nach einem langen Tag gemütlich machst oder deinen Wochenendurlaub genießt.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.06.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 1998
Endenergieverbrauch beträgt 129,30 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Diethofen. Es liegt somit im Bereich des Naturparks Frankenhöhe, knapp 30 km von Nürnberg entfernt. Der Markt Diethofen mit 5.853 Einwohner liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ansbach. Direkt durch den Ort fließt der Fluss Bibert, welcher in Zirndorf in die Regnitz mündet. Nachbargemeinden sind Petersaurach, Bruckberg, Weihenzell, Rügland und vier weitere. Er grenzt an die Kreise Fürth und Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim. Diethofen stellt aufgrund der zahlreich vorhandenen Gewerbegrundstücke keine reine Wohngemeinde dar. Sehr bekannte Unternehmen, darunter Playmobil oder die Herpa stellen ca. 3.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Drei Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte, Apotheke, Banken, Supermärkte für diverse Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, eine Grund- sowie Realschule und drei Kindergärten, auch ein Altersheim ist vorhanden. Weiterhin verfügt die Gemeinde über einen Sportverein mit einem umfangreichen Sportangebot. Etwaige Busverbindungen, der Individualverkehr über die ausgebauten Staatsstraßen und die ca. 15 Km entfernte Autobahn A6 runden das Ganze ab. Darüber hinaus bietet der Ort Sehenswürdigkeiten wie z. B. die Miniatur Erlebniswelt und das Heimatmuseum, welches sich in einem im 16. Jahrhundert erbauten Schloss befindet. Ebenso besteht die Möglichkeit verschiedenen Vereinen beizutreten, beispielsweise dem Fischerverein,



dem Modellflugclub und dem Tennisclub. Die Natur ist auf den vielfältigen Wanderwegen zu genießen. Allgemein bietet dieser Markt viele Möglichkeiten für die Freizeit und das tägliche Leben.

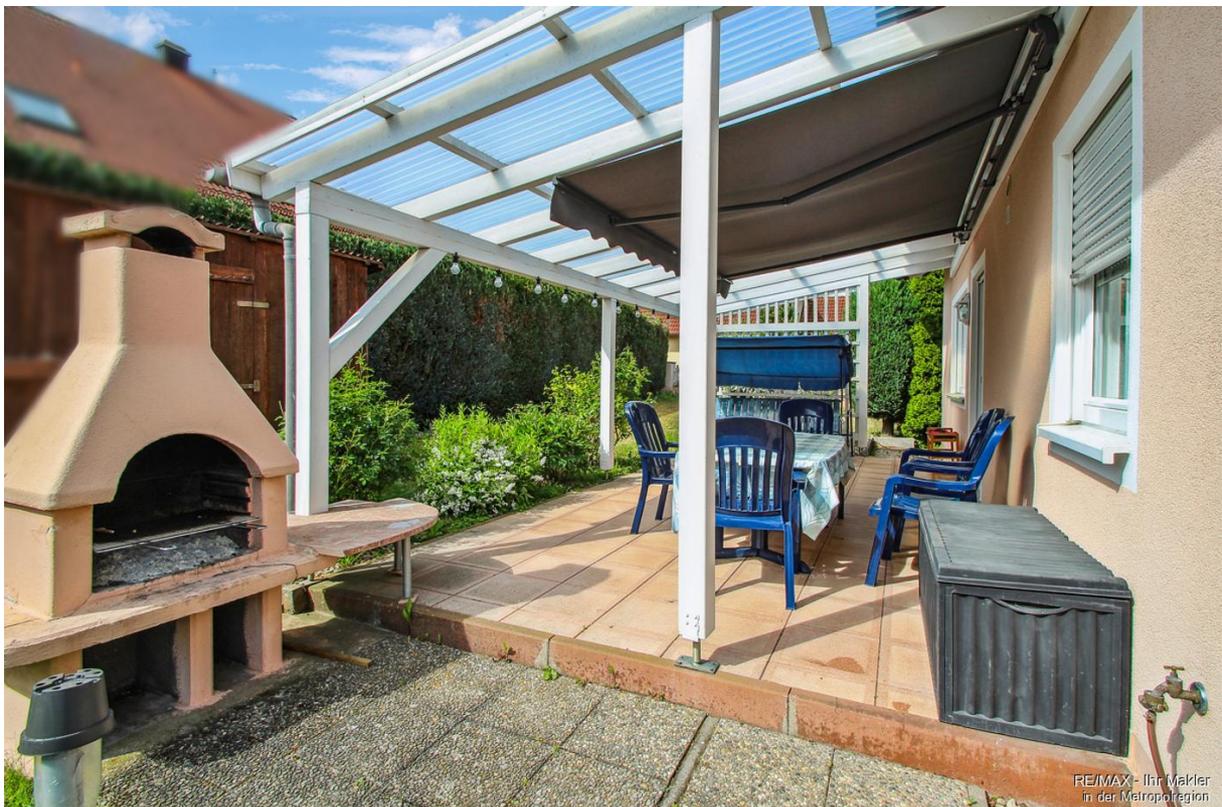
Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 129.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.















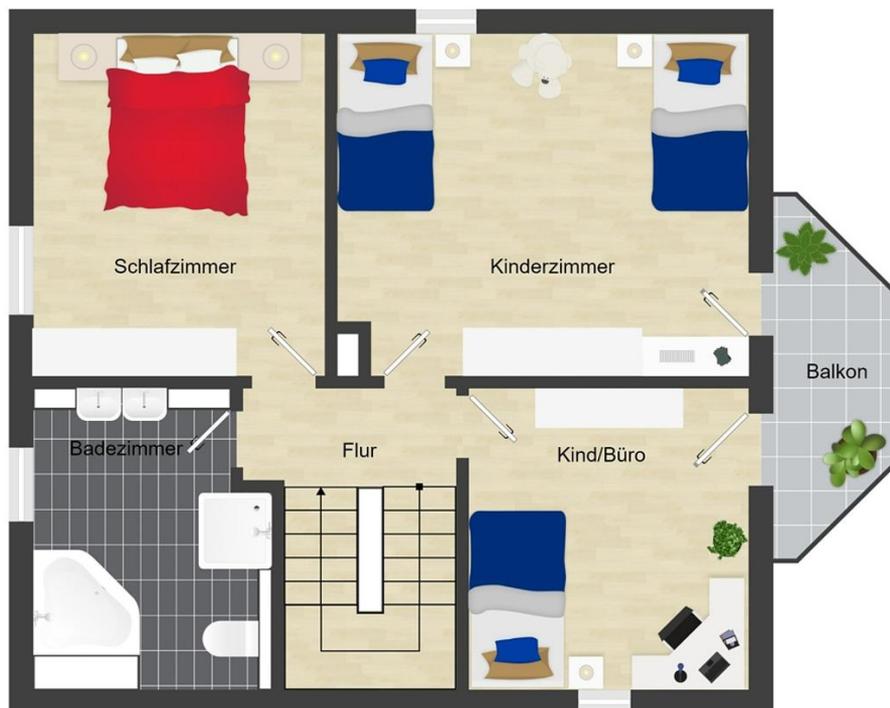






Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Kellergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion