



90599 Diethofen

Einfamilienhaus mit viel Potenzial und optionaler Einliegerwohnung



299.000 €

Kaufpreis

145,91 m²

Wohnfläche

274 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Tel.: 004991147721360

florian.stilp@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,91 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	274 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------

Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Solar ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Solarthermie mit Wärmespeicher
- Bodenbeläge: Fliesen in mehreren Räumen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- 2-fach Holzisoliertglasfenster
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und WC
- Badezimmer im Kellergeschoss mit Badewanne und WC
- Küche und Esszimmer im Erdgeschoss mit Zugang zum Balkon Blick in das Grün
- Küche und Esszimmer im Untergeschoss mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Dachgeschoss ausbaufähig
- Waschküche im Kellergeschoss
- Zwei KFZ-Außenstellplätze

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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.



Beschreibung

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.

Dieses flexible Einfamilienhaus auf einem ca. 274 m² Grundstück bietet mit ca. 146 m² Wohnfläche den idealen Rahmen für Ihre Wohnträume und vielfältige Nutzungskonzepte.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohn- und Essbereich das Herzstück – ein großzügiger Bereich mit Zugang zum sonnigen Balkon. Die funktionale Küche mit eigener Balkontür, ein ruhiges Schlafzimmer, das moderne Duschbad sowie eine Speisekammer komplettieren diese Wohnebene.

Das Dachgeschoss birgt eine wertvolle Ausbaureserve. Hier wurden bereits erste Vorbereitungen getroffen, um zusätzlichen Wohnraum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu schaffen.

Das Kellergeschoss bietet Potenzial für eine optionale Einliegerwohnung – perfekt als Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung. Der renovierungsbedürftige Zustand gewährt maximale Gestaltungsfreiheit. Die vorhandene Aufteilung mit Küche, Wohn-, Schlafzimmer und Bad ist eine ideale Grundlage.

Der Garten bietet Raum zur Erholung. Zum Haus gehören zwei Außenstellplätze.

Für das angrenzende Grundstück besteht ein Vorkaufsrecht, das Ihnen Zukunfts- und Erweiterungsmöglichkeiten sichert.

Dieses Haus ist ideal für Familien und Visionäre, die ein Zuhause mit solider Basis und außergewöhnlichem Potenzial suchen.

Es liegt ein Bedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.01.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1988
Energiebedarf beträgt 208,1 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ländlichen Umgebung in der Nähe von Dietenhofen. Ein Highlight der Lage ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da die nächste Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Ortschaften und Städten.

Für kulinarische Genüsse sorgt ein nahegelegenes Restaurant, das in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier können Sie regionale Spezialitäten in gemütlicher Atmosphäre genießen.

Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls vorteilhaft, sodass Sie schnell und bequem in die größeren Städte der Region gelangen können. Der nächste Flughafen ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.

In der Umgebung finden Sie zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge in der Natur oder sportliche Betätigung, die Region bietet für jeden Geschmack etwas. Die ländliche Umgebung lädt zu Erholung und Entspannung ein, während die Nähe zu Dietenhofen alle notwendigen Annehmlichkeiten bietet.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 208.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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, LEBENSSTRÄUME. 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.















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

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. 0171 / 11 777 60

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion