



## 90599 Dietershofen

# Attraktives Anlageobjekt mit 8 Wohneinheiten und 3 Garagen



**599.000 €**

Kaufpreis

**446 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1580 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**24**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	446 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.580 m <sup>2</sup>
Zimmer	24
Badezimmer	8

### Zustand

Baujahr	1957
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuerung

Alternativ ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung im Einzelnen:

- Solide Massivbauweise
- Voll unterkellert
- 8 Wohneinheiten (2x2-Zimmer, 4x3-Zimmer, 2x4-Zimmer)
- Alle Wohneinheiten sind vermietet und generieren seit vielen Jahren stabile Mieteinnahmen
- Balkon/Loggia an jeder Wohnung
- Kunststofffenster
- Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Keller und im Dachboden
- 3 Einzelgaragen
- 2023 Ausbau der Ölheizung und Umstellung auf Fernwärme
- Nachhaltige und kostengünstige Energieversorgung durch Holzhackschnitzel

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf derzeit 29.880 € im Jahr und wurden zuletzt im Januar 2026 erhöht.

Ein Hausmeister kümmert sich rund um das Haus. Er entlastet damit den Eigentümer und die Mieter, dadurch wird der Verwaltungsaufwand reduziert und die Wohnqualität gesteigert.

Das Gebäude befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Gleichzeitig eröffnet es durch gezielte Modernisierungs- und Optimierungsmaßnahmen attraktives Wertsteigerungspotenzial – sei es durch energetische Aufwertung oder Wohnraummodernisierung.

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. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !



## 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.

In attraktiver Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als nachhaltige Kapitalanlage mit solider Substanz und überzeugendem Entwicklungspotenzial.

Das im Jahr 1957 errichtete Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.580 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 446 m<sup>2</sup>, verteilt auf acht Wohneinheiten. Die Immobilie überzeugt durch einen bewährten und nachfragegerechten Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 24 Zimmern und acht separaten Badezimmern. Die klar strukturierten Grundrisse sorgen für eine gute Vermietbarkeit und eine stabile Mieterstruktur.

Die Einheiten sind seit Jahren zuverlässig vermietet und generieren kontinuierliche Mieteinnahmen – eine ideale Ausgangssituation für Investoren, die Wert auf Planungssicherheit und langfristige Stabilität legen.

Hervorzuheben ist die seit 2023 modernisierte Wärmeversorgung über Fernwärme (Holzhackschnitzel). Diese nachhaltige und zukunftsorientierte Energieform bietet sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile und trägt zur langfristigen Werthaltigkeit der Immobilie bei.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.05.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1957  
Endenergiebedarf beträgt 182,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holzhackschnitzel.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

## Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus in der malerischen Gemeinde Diethenhofen bietet Investoren eine einzigartige Gelegenheit im Herzen von Mittelfranken, Bayern. Eingebettet in eine idyllische Landschaft, kombiniert diese charmante Ortschaft ländlichen Charme mit exzellenter Anbindung an umliegende Städte - ein entscheidender Vorteil für potenzielle Mieter. Die Region beeindruckt durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, die die Lebensqualität und damit die Mietnachfrage steigern. Bekannt für ihre freundliche Nachbarschaft und lebendige Ortsgemeinschaft, schafft Diethenhofen ein attraktives Wohnumfeld, das langfristiges Mieterinteresse weckt. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind sowohl das Stadtzentrum als auch größere Metropolen wie Nürnberg mühelos erreichbar, was die Attraktivität für Pendler erhöht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und gesundheitliche Einrichtungen in der Nähe ergänzen das Angebot und tragen zu einem wertstabilen Investitionsstandort bei. Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein vielversprechendes Anlageobjekt zu investieren.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 182.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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](mailto: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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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.



















REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion







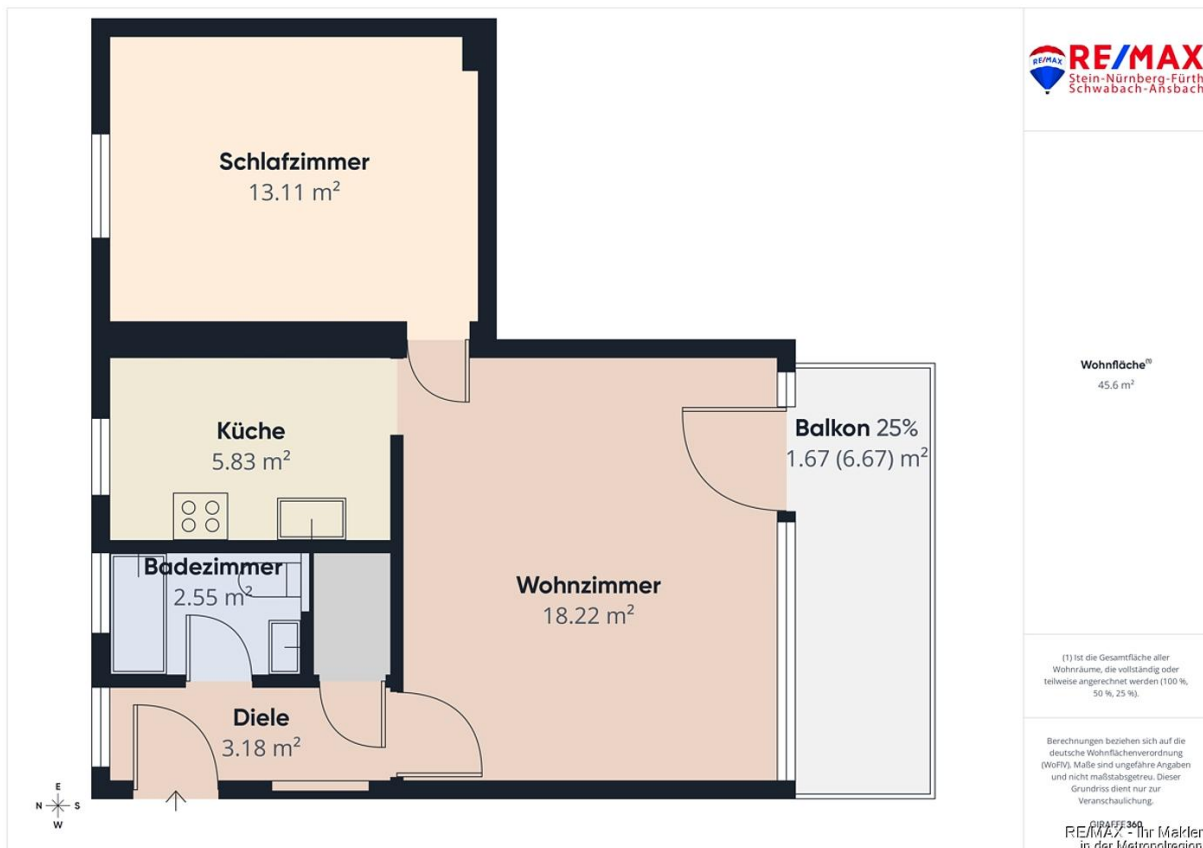
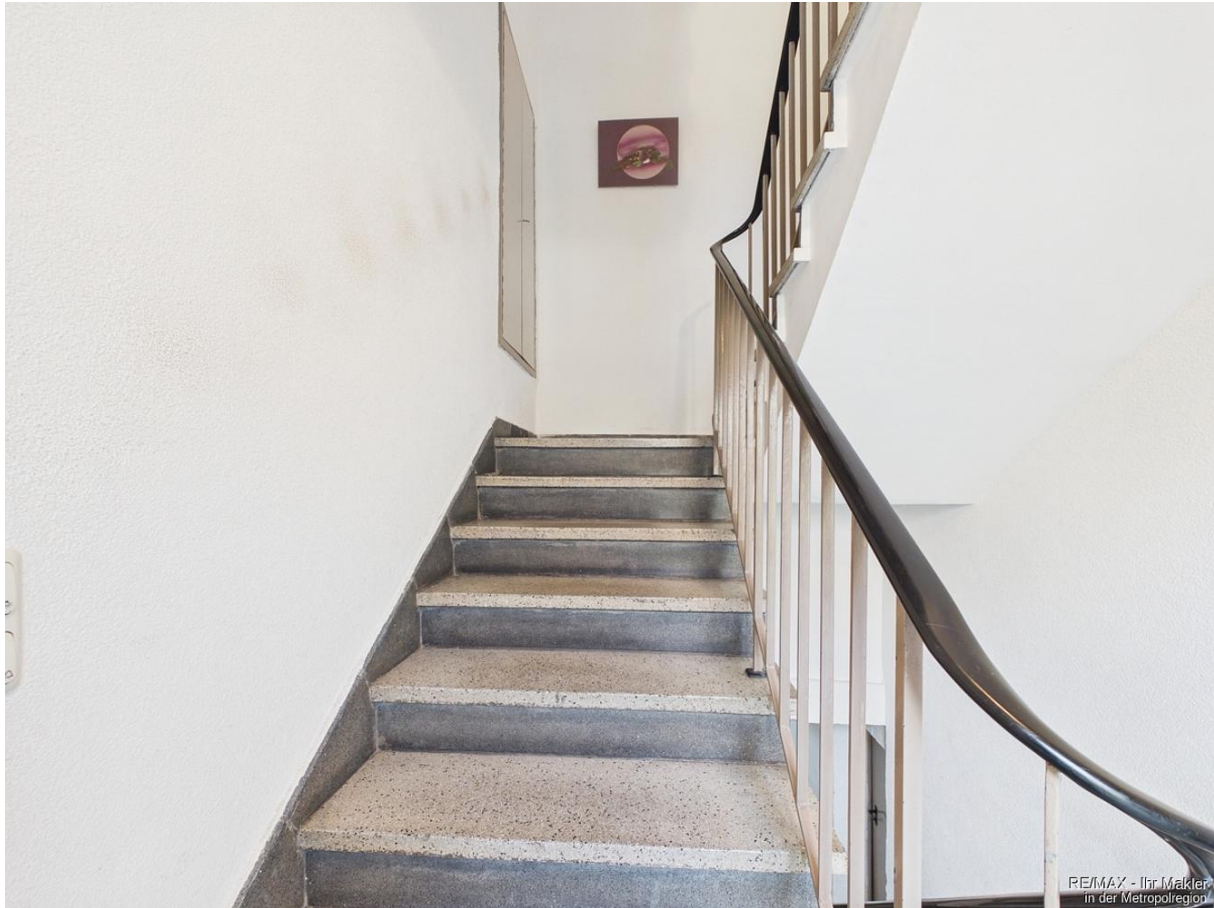


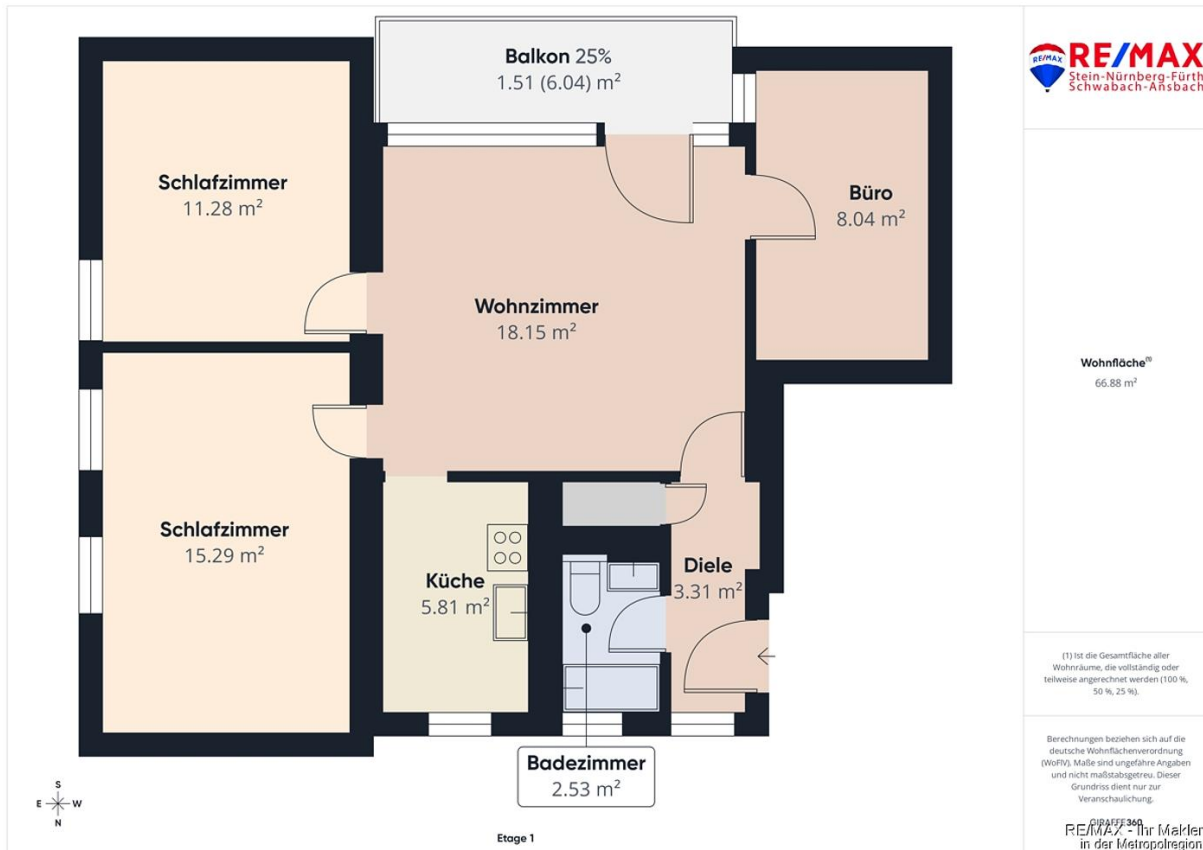














## RE/MAX

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. 0157 / 348 039 04**

RE/MAX Immobilien  
Elfriede Hilpert  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion