

Exposé

Einfamilienhaus in Dietfurt

Exklusive Gelegenheit: Architektenhaus mit Wohn- und Bürotrakt in Bestlage von Dietfurt



Objekt-Nr. **OM-430884**

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

92345 Dietfurt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	971,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	73,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Gelegenheit: Architektenhaus mit Wohn- und Bürotrakt in Bestlage von Dietfurt

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1988 vereint repräsentatives Wohnen, funktionale Arbeitsräume und ökologische Bauweise auf höchstem Niveau. Auf einem großzügigen 971 m² großen Eckgrundstück bietet die Immobilie mit rund 300 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 73 m² Nutzfläche vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten – als Einfamilienhaus mit Büro, als Kombination aus Wohnen und Praxis oder als Zweifamilienhaus.

Highlights im Überblick

- Architektenhaus mit zeitloser, individueller Architektur
- Beste Wohnlage in Dietfurt, ruhige Lage mit Südausrichtung
- Aufteilung von Wohn- und Bürotrakt ist variabel mit zwei separaten Eingängen
- Großzügige 9 Zimmer, insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche
- Große Nutzflächen, vielseitig nutzbar (Sauna, Hobbyräume, Büro, Lager)
- Wunderschöner Garten, komplett eingefriedet und liebevoll bepflanzt
- Garage, Carport, zwei zusätzliche Stellplätze
- Photovoltaikanlage (2020), Wallbox, Solaranlage
- Ökologische Bauweise
- Hochwertige Innenausstattung mit Naturmaterialien

Wohnhaus – durchdachte Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Windfang, Diele und modernisiertes Gäste-WC (2020)
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Blick in den Garten
- Offene Küche (neu 2018) und angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Beheizter Süd-Wintergarten
- Südterrasse sowie Süd-Ost-Terrasse mit Pergola und elektrischer Markise – perfekt für Sonne zu jeder Tageszeit

Obergeschoss

- Diele und offene Galerie
- Schlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer (neu 2020)
- Drei Kinderzimmer
- Zusätzliches Duschbad
- Südbalkon

Kellergeschoss

- Lagerkeller
- Hobbyraum mit Sauna und Dusche
- Heizungsraum
- Gästezimmer
- Weiterer Büroraum sowie Teeküche
- Alle Kellerräume mit pflegeleichten Fliesenböden oder Eichenparkett

Büro- / Praxistrakt

Separat zugänglich und ideal für Selbstständige, Therapeuten oder Homeoffice auf höchstem Niveau:

- Diele
- Wartezimmer / Sekretariat
- Zwei helle Büroräume
- WC

Dieser Bereich kann mit geringem Aufwand zu zusätzlichem Wohnraum oder einer separaten Wohnung umgebaut werden.

Ausstattung

Bauweise & Ausstattung – hochwertig, nachhaltig, zukunftsfähig

- 50 cm massives Ziegelmauerwerk – energetisch und ökologisch wertvoll
- Dachfenster 2023 durch 3-Fachverglasung mit elektrischen Außenrollo erneuert
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Photovoltaikanlage (2020) – 9,9 kWp
- Wallbox im Carport
- BWT-Wasserenthärtungsanlage mit Rohrschutz
- Grundofen/Holzkamin, erfüllt aktuelle Luftreinhalteanforderungen
- Zweifach verglaste Hemlocktanne-Holzfenster und -türen, Außenrollos
- Juramarmor und hochwertiges Eichenparkett mit 10 mm Nutzschiene
- 180 mm Dachisolierung, massive Ziegeldeckung
- Gas-Zentralheizung, getrennt regelbare Heizkreise für Wohn- und Bürotrakt
- Glasfaseranschluss bis 1000 Mbit/s
- SAT-Anlage mit Mehrfachverteilung

Außenbereich – ein Paradies im Grünen

- Großzügiger, schön angelegter Garten mit Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Seitenrolltor und zusätzlichem Stauraum unterm Satteldach
- Carport mit Wallbox

- Zwei zusätzliche Stellplätze
- Granit-gepflasterte Hofeinfahrt und Wege
- Grundstück vollständig angelegt und eingefriedet

Fazit

Dieses Architektenhaus bietet einzigartige Flexibilität, exklusive Wohnqualität und eine Ausstattung, die durch hochwertige Materialien und nachhaltige Technik überzeugt. Ob als Wohntraum für die Familie, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Mehrgenerationenlösung – hier verbinden sich Raum, Komfort und architektonische Eleganz zu einem Gesamtpaket, das nur selten auf dem Markt erscheint.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis ist in Erstellung

Lage

Lagebeschreibung – Dietfurt an der Altmühl

Dietfurt an der Altmühl ist eine lebenswerte, familienfreundliche Kleinstadt im Herzen Bayerns und liegt idyllisch eingebettet im Naturpark Altmühltal, einer der schönsten Naturregionen Süddeutschlands. Die Stadt ist staatlich anerkannter Erholungsort und begeistert durch ihre einzigartige Kombination aus Natur, Kultur und hoher Lebensqualität.

Umgeben von weiten Jurahöhen, romantischen Tälern und zahlreichen Wasserläufen wie der Altmühl, dem Main-Donau-Kanal, dem historischen Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie der Weißen und Wissinger Laber, bietet Dietfurt ein unvergleichliches Landschaftsbild. Die Stadt liegt dort, wo sich sieben Täler sternförmig treffen – daher der liebevolle Beiname „7 Täler Stadt“.

Für Outdoor-Liebhaber ist die Region ein wahres Paradies: Wandern, Radfahren, Bootwandern und zahlreiche Themenwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Highlight ist das 7 Täler Panoramabad, das im Sommer für Abkühlung sorgt.

Die Infrastruktur überzeugt mit kurzen Wegen, guten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Gastronomie, Apotheke, Ärztezentrum, Zahnärzte, Fitness Studio und auch einer schnellen Anbindung an größere Städte wie Neumarkt, Nürnberg, Regensburg oder Ingolstadt. Durch die idyllische Lage und das gleichzeitig lebendige Stadtleben ist Dietfurt ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber gleichermaßen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



Grundofen

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick zur Galerie

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten



Hauptbad

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Blick von der Galerie

Exposé - Galerie

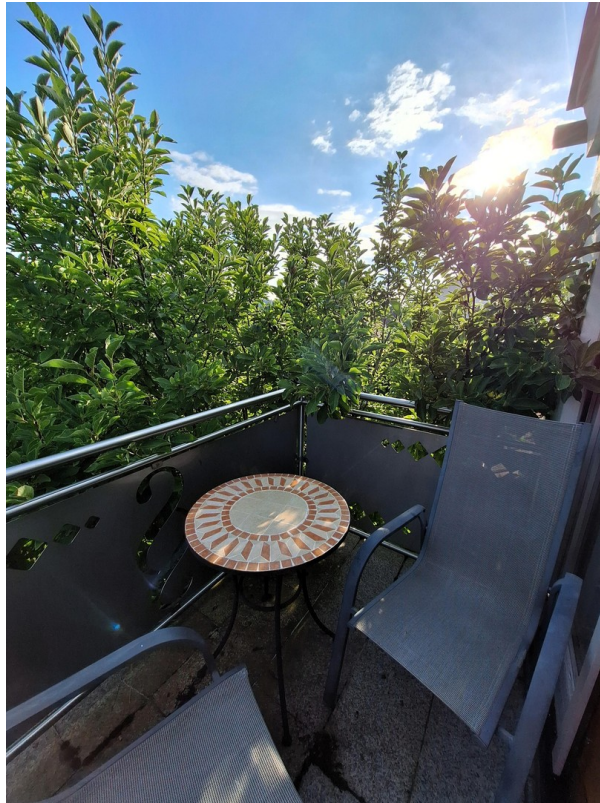


Aufgang mit Nische



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Treppenabgang



Gästezimmer

Exposé - Galerie

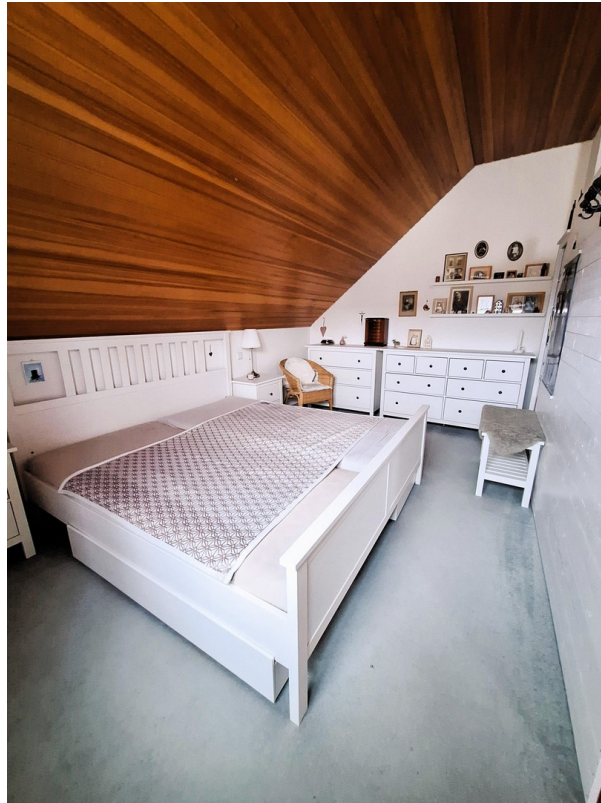


Aufgang zum Dachboden



Dachboden

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus Bürotrakt



Duschbad

Exposé - Galerie



Sauna



Gäste WC

Exposé - Galerie



Blick auf den Wintergarten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Ostansicht

Exposé - Galerie



Westansicht Rückseite Garage

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

DOKUMENTATION



WOHNHAUS MIT BÜRO

Exposé - Grundrisse



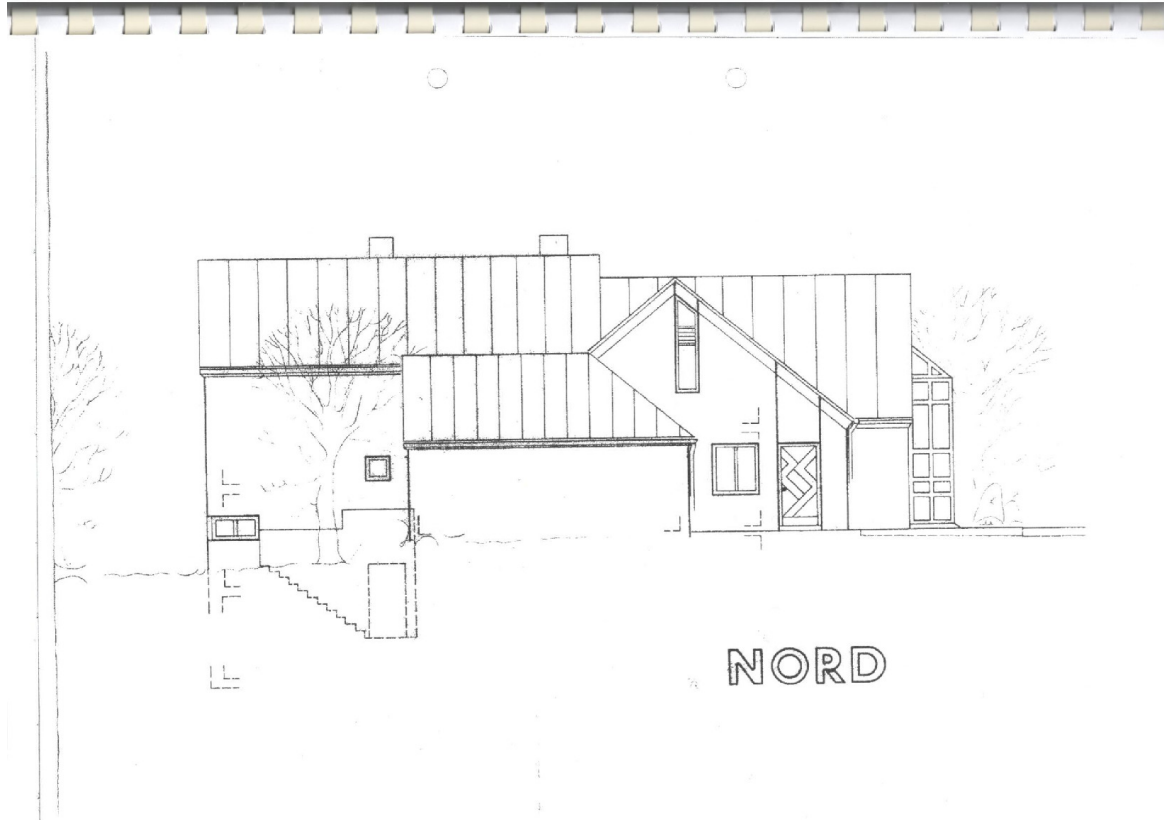
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

