

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dietenheim

### Vielseitiges, modernes Mehrgenerationenhaus – Kapitalanlage – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-454474**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.580.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus

89165 Dietenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.045,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	401,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	401,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte, moderne Villa verfügt über drei Wohneinheiten: die Hauptwohnung mit ca. 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großer Terrasse, die Wohnung im Souterrain mit ca. 81 m<sup>2</sup> und schöner Südtterasse sowie die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 84 m<sup>2</sup> und Balkon. Alle Wohnungen besitzen einen separaten Eingang, können jedoch auch als eine einzelne Villa genutzt werden. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für generationenübergreifendes Wohnen, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als hervorragende Kapitalanlage durch Teilvermietung.

Eine Einliegerwohnung ist vermietet.

Die Gartenanlage ist mit gepflegtem Rasen angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren sowie ein Kräutergarten. Die großzügige Empfangsdielen mit Galerie und die großen Fensterflächen lassen das Gebäude in besonderem Licht erstrahlen.

Die Hauptwohnung ist aufgeteilt in Wohnen, Essen, Wohnküche, Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten und zur Garage sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich eine Galerie, ein Badezimmer sowie vier weitere Schlafzimmer und eine Ankleide.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss ist sehr hell und freundlich und verfügt über Wohnen, Wohnküche, Schlafzimmer und Badezimmer. Die Wohnung im Souterrain bietet ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, Küche, Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Südtterasse.

Zum Anwesen gehören eine Doppelgarage mit ca. 53 m<sup>2</sup> sowie sechs Außenstellplätze

## Ausstattung

Eckdaten und Fakten:

Wohnfläche: ca. 401 m<sup>2</sup>.

Grundstücksfläche: ca. 1.045 m<sup>2</sup>.

Baujahr: 1978.

Souterrainwohnung (2020): ca. 81,24 m<sup>2</sup>.

Wohnung im Obergeschoss (2002): ca. 84,21 m<sup>2</sup>.

Bivalente Luft-Wasser-Wärmepumpe/Gaszentralheizung aus 2020.

Neues Dach aus dem Jahr 1999 mit glasierten Dachziegeln, Innendämmung 2024 erneuert

Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster mit Insektenschutzgittern

elektrische Jalousien

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

Fußbodenheizung im gesamten Haus, jedes Zimmer separat regelbar

Enthärtungsanlage

Spartherm-Premium-Serie Kamin mit vollelektrische Sichtscheibe und eine automatische Abbrandkontrolle

3 Meter hohe doppelflügelige Hochsicherheits-Eingangstür mit modernem Fingerabdrucksensor

Hauptwohnung Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Liebherr, Neff und Siemens

Hauptwohnung Sanitärbereiche sind mit hochwertigen, modernen italienischen Fliesen ausgestattet

Smart Home mit indirekter Beleuchtung hinter abgehängten Decken, sowie zeit- und routengesteuerte Steuerungssysteme

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in einer Sackgasse am nördlichen Ortsrand von Dietenheim. Die Kleinstadt an der Iller, die bereits im Jahr 805 urkundlich erwähnt wurde, zählt heute knapp 7.000 Einwohner.

Verschiedene Geschäfte wie Supermärkte (z. B. Rewe, Netto, Edeka), Bäckereien, Restaurants, Apotheken und Banken (VR-Bank, Sparkasse) bieten alles für den täglichen Bedarf. Der neu gestaltete Stadtkern prägt das Stadtbild.

Familien mit Kindern finden im Ort drei Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen in Ulm, Neu-Ulm, Illertissen, Vöhringen und Weißenhorn sind gut mit dem öffentlichen Nahverkehr oder über die nahegelegene A7 sowie über Land- und Bundesstraßen erreichbar.

Ein vielfältiges Angebot an Musik- und Sportvereinen, ein Badesee sowie das Freizeitbad Nautilla sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Zudem lädt die Nähe zur Natur zum Wandern und Radfahren ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Garten1



Garten2

# Exposé - Galerie



Garten3



Garten4

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer1



Wohnzimmer2

# Exposé - Galerie



Galerie



Empfang1

# Exposé - Galerie



Empfang2



Wohnzimmer3

# Exposé - Galerie



Gäste-WC1



Gäste-WC2

# Exposé - Galerie



Masterbad