

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dietenheim

Modernes 3-Familienhaus – Kapitalanlage – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-454474**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Markus

89165 Dietenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.045,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	401,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	401,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese traumhafte, moderne Villa verfügt über drei Wohneinheiten: die Hauptwohnung mit ca. 236 m² Wohnfläche und großer Terrasse, die Wohnung im Souterrain mit ca. 81 m² und schöner Südterrasse sowie die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 84 m² 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.

Geschätzt mögliche Mieteinnahmen für die zwei Einliegerwohnungen liegen bei ca. 1600 Euro monatlich.

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

Diese Villa überzeugt durch eine exklusive und moderne Ausstattung auf höchstem Niveau. Eine effiziente Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gaszentralheizung (2020) in Verbindung mit durchgängiger Fußbodenheizung sorgt für optimalen Wohnkomfort.

Hochwertige Details wie dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien, eine Photovoltaikanlage mit Speicher sowie eine Wasserenthärtungsanlage unterstreichen den gehobenen Standard.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Kamin der Spartherm-Premium-Serie mit vollelektrischer Steuerung, der eine stilvolle und gemütliche Atmosphäre schafft.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die ca. 3 Meter hohe, doppelflügelige Hochsicherheits-Eingangstür mit modernem Fingerabdrucksensor.

Die Hauptwohnung begeistert als modernes Smarthome mit indirekter Beleuchtung und intelligenter Steuerung. Eine stilvolle Einbauküche mit Markengeräten von Liebherr, Neff und Siemens sowie edle italienische Fliesen in den Bädern runden das Gesamtbild ab.

Zum Anwesen gehören eine Doppelgarage mit ca. 53 m² sowie sechs Außenstellplätze.

Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem luxuriösen Zustand und bietet höchsten Wohnkomfort für anspruchsvolle Käufer.

Ausstattung

Eckdaten und Fakten:

Wohnfläche: ca. 401 m².

Grundstücksfläche: ca. 1.045 m².

Baujahr: 1978.

Souterrainwohnung (renoviert in 2020): ca. 81,24 m².

Wohnung im Obergeschoss (renoviert in 2002): ca. 84,21 m².

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

Smarthome mit indirekte 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausfront

Exposé - Galerie



Eingang



Garten2



Garten3

Exposé - Galerie



Garten4



Wohnzimmer1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Galerie

Exposé - Galerie



Empfang1



Empfang2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer3



Gäste-WC1



Gäste-WC2

Exposé - Galerie



Masterbad



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Gästebad

Exposé - Galerie



Heizungsraum