

Exposé

Einfamilienhaus in Dietenhofen

Mehrgenerationenhaus mit vielen Möglichkeiten



Objekt-Nr. OM-271992

Einfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:
Ines Hertlein
Mobil: 0160 5912206

90599 Dietenhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	686,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	227,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	128,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Photovoltaikanlage (mtl. Einnahmen).

Die Einliegerwohnung war bis 01.04.24 vermietet und kann eigengenutzt oder jederzeit wieder vermietet werden.

Das Haus wurde 1981/82 erbaut und im Jahr 1992 und 2002/2003 aufwendig renoviert. Bodentiefe Fenster mit Schiebetüren Richtung Süden und Westen eingebaut, Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich und im Bad im 1. OG eingebaut, Wände versetzt und der Wohnraum geöffnet. 2003 wurde das Bad im 1. OG erneuert.

Dachisolierung.

Das Haus verfügt über einen Fernwärmeanschluss.

Vom Wohnbereich aus kommt man direkt auf die Süd- und Westterrasse.

Auf der Westgiebelseite befindet sich eine Loggia über die gesamte Breite des Hauses, auf die man vom Studio oder Schlafzimmer aus gelangt.

Von der Doppelgarage aus kommt man über die Westterrasse ins Haus (unterhalb der Loggia, somit überdacht), so dass die Einkäufe nicht erst durch den Garten getragen werden müssen und man auch bei Regen seine Einkäufe trocken ins Haus bringt.

Die Einliegerwohnung verfügt ebenfalls über eine separate Terrasse Richtung Westen.

Ausstattung

Im Wohnzimmer ist ein Einbauschränk mit Bar und eine Kaminkassette, mit dieser man in der Übergangszeit oder im Winter dazu heizen kann.

Im Schlafzimmer im 1. OG ist ein großer Kleiderschrank, der mit übernommen werden kann.

Im Bad im 1. OG befindet sich eine Badewanne mit Whirl-Funktion und eine große Dusche. Die Schränke im Bad würden wir mit im Haus lassen.

Im 2. Bad im Keller ist ein Bidet, ein WC, eine Dusche und ein Waschbecken eingebaut.

Die Einbauküchen sind ebenfalls mit im Preis enthalten.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich direkt in Dietenhofen mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Tankstelle, Banken, Kindergärten, Hallenbad, Schule und Vereinen.

Die Schule, ein Kindergarten und das Hallenbad ist in direkter Nähe und sind fußläufig in 2 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ostseite

Exposé - Galerie



Westseite



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Weg zum Haus



Blick zum Grundstückseingang

Exposé - Galerie



Stellplatz mit Blick aufs Haus



Eingangsbereich



Gäste-WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich 1



Wohnbereich 2

Exposé - Galerie



Offenes Treppenhaus



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Bad Dusche/Wanne



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer Schrank



1. OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



1. OG Kinderzimmer 1



1. OG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



1. OG Kinderzimmer 2



1. OG Studio

Exposé - Galerie



1. OG Studio



1. OG Studio

Exposé - Galerie

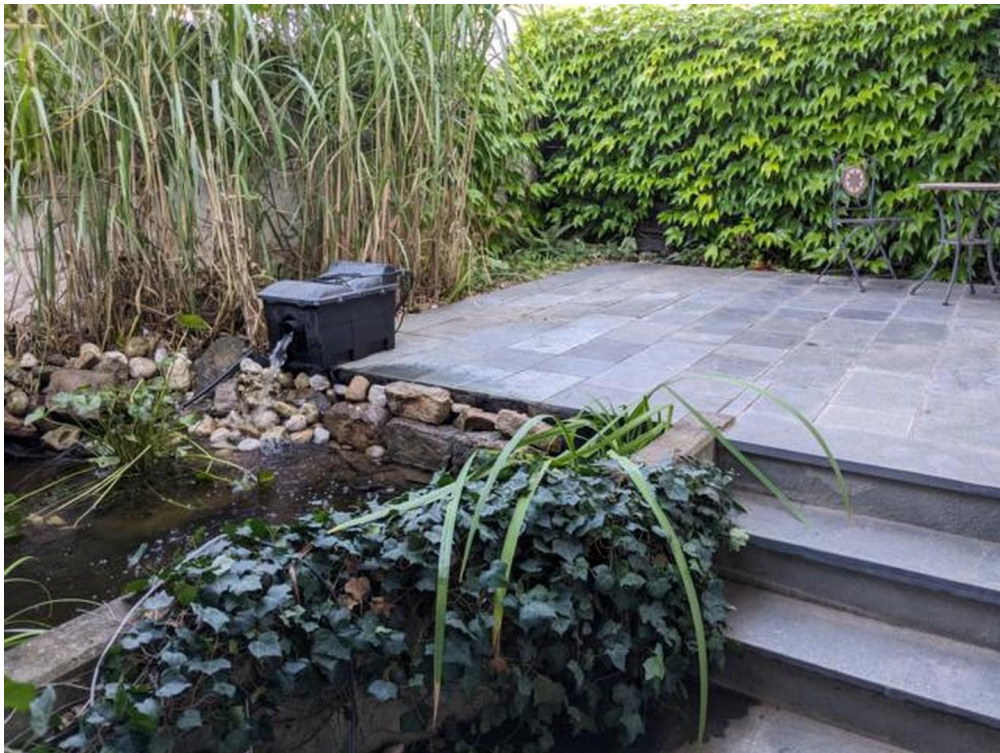


1. OG Loggia



Westterrasse von oben

Exposé - Galerie



Westterrasse



Fernwärmeheizung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Grundstück von oben

Exposé - Grundrisse

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Hauptwohnung:

Wohnen / Essen	ca. 39,84 m ²
Küche	ca. 10,13 m ²
Speis	ca. 3,06 m ²
WC	ca. 3,06 m ²
Diele	ca. 6,08 m ²
Windfang	ca. 10,31 m ²
Gesamt	ca. 72,48 m²
- zuzüglich Südterrasse	
- zuzüglich Westterrasse	

Einliegerwohnung:

Wohnen	ca. 25,35 m ²
Küche	ca. 10,91 m ²
Schlafen	ca. 11,43 m ²
Bad	ca. 7,51 m ²
Gesamt	ca. 55,20 m²
- zuzüglich Westterrasse	

Die Einliegerwohnung ist derzeit für monatlich [REDACTED] € - kalt - vermietet.

Obergeschoss:

Kind I	ca. 17,61 m ²
Kind II / Gast	ca. 19,07 m ²
Kind III / Studio	ca. 27,00 m ²
Schlafen	ca. 19,52 m ²
Bad	ca. 7,71 m ²
Flur	ca. 8,82 m ²
Gesamt	ca. 99,73 m²
- zuzüglich Loggia	

Gesamtwohnfläche

ca. 227,41 m²

Untergeschoss:

Hobbyraum
Waschküche mit Kellereingang
Bad
Gast
Kellerraum
Heizraum
Tankraum

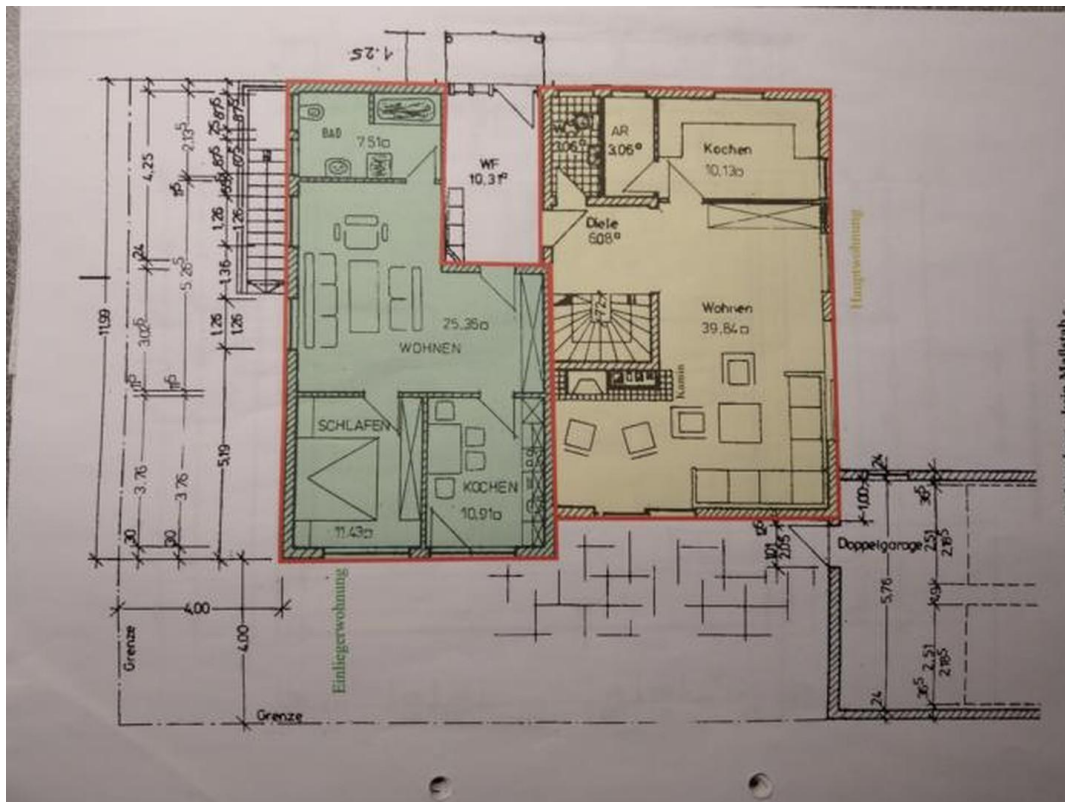
Nutzfläche

ca. 128,00 m²

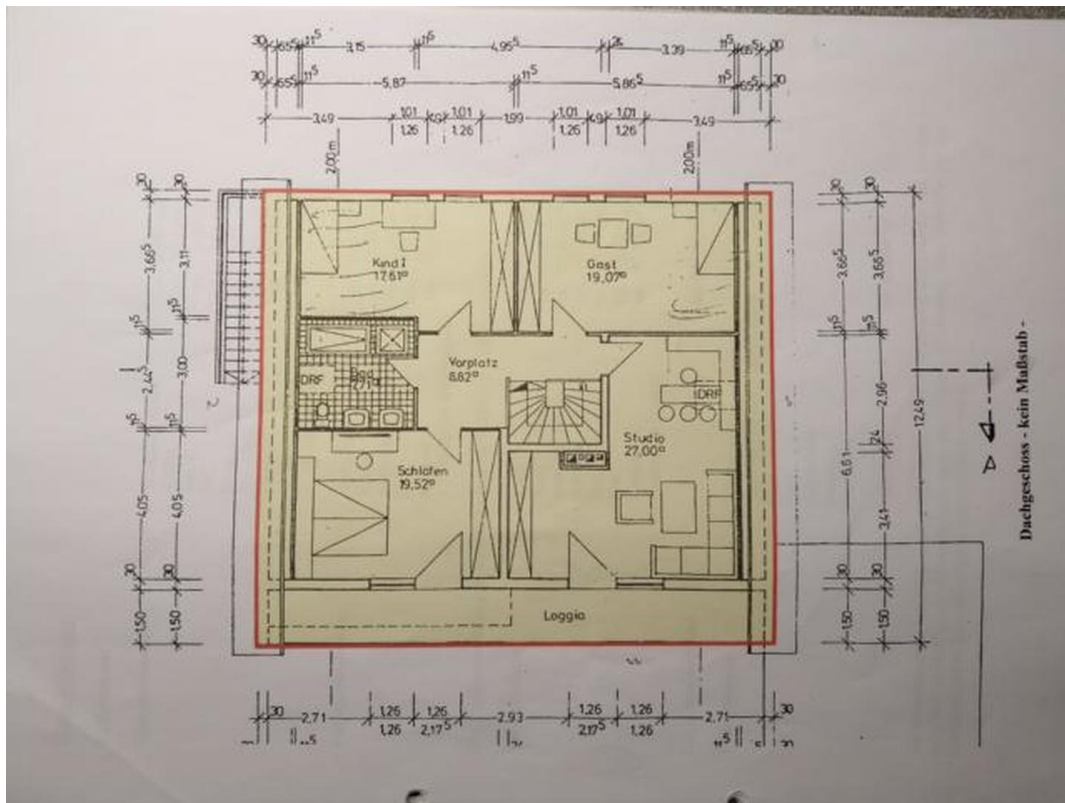
Die vorgenannten Angaben wurden den vorliegenden Grundrissen entnommen und können aufgrund geringfügiger Abweichungen von den Plänen differieren. Eine Gewähr für die Flächenangaben kann daher nicht übernommen werden.

Raumaufteilung qm

Exposé - Grundrisse

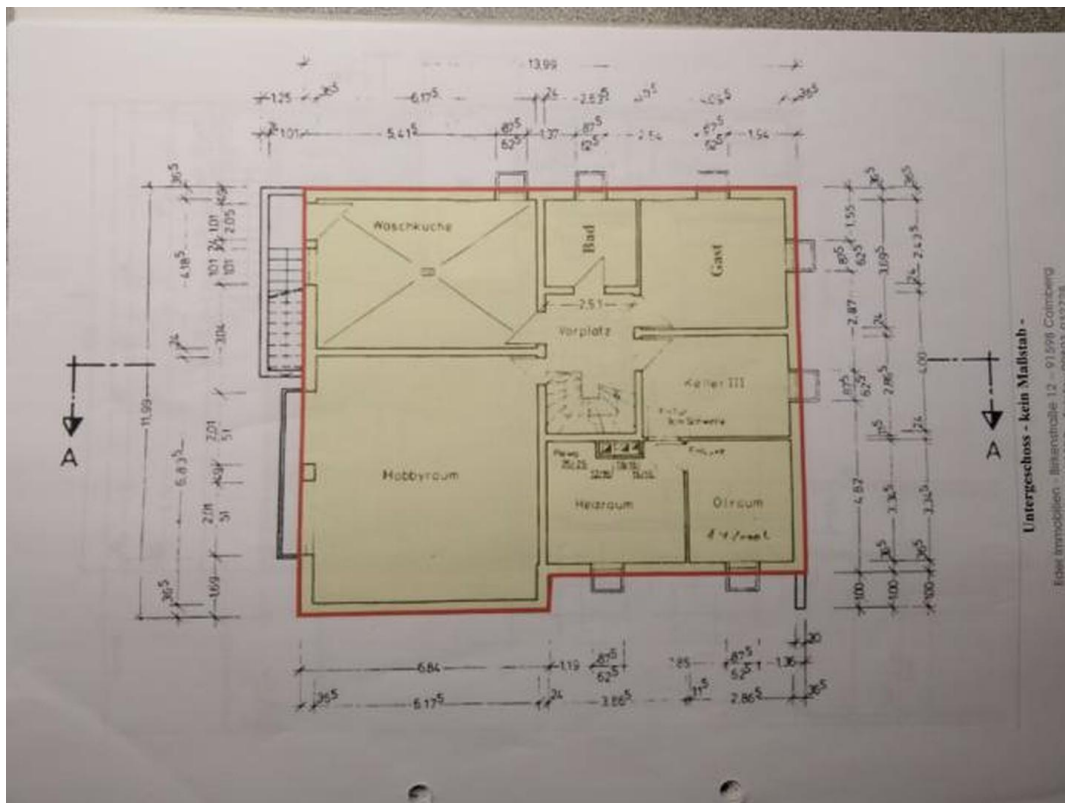


Erdgeschoss



1. Obergeschoss (OG)

Exposé - Grundrisse



Keller