



## 91463 Dietersheim , Mittelfr

Wohlfühlen auf drei Etagen – gepflegtes Reihenhaus in ruhigem Wohngebiet



**369.000 €**

Kaufpreis

**116 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**190 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Anita Suffa**

Sophie Winkler

Tel.: +49 9161 8839680

winkler@immobilien-anitasuffa.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	190 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	16.10.2023
gültig bis	08.09.2034
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	129,5
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Modernisierungen:
- 2008: neue Fenster
  - 2012: neue Haustür
  - 2014: neue Heizung + Wärmepumpe für Wasser
  - 2020: Badrenovierung
  - 2022: Einbau Kalkfilter (Aqon pure)
  - 2022: Wintergarten Eigenbau
  - 2023: 2x Dachfenster erneuert inkl. Rollos
  - 2026: Dachpfannenreinigung inkl. Beschichtung



## Beschreibung

Dieses wunderschöne Reihenhaus aus dem Jahr 1994 präsentiert sich in massiv gebauter, äußerst gepflegter Qualität und überzeugt sofort durch seine warme, einladende Ausstrahlung. Die Eigentümer haben das Haus über die Jahre hinweg liebevoll modernisiert, sodass es heute eine harmonische Mischung aus zeitgemäßer Ausstattung und wohnlicher Behaglichkeit bietet. Mit seinem durchdachten Grundriss über drei Etagen und der vollständigen Unterkellerung ist es das perfekte Zuhause für junge Familien oder Familien mit Kindern.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Windfang, der in den zentralen Flur führt. Hier befindet sich auch das Gäste-WC mit Fenster – praktisch und hell. Linkerhand öffnet sich die moderne, lichtdurchflutete Küche aus dem Jahr 2018. Eine charmante kleine Durchreiche verbindet sie mit dem Wohnbereich und schafft eine angenehme Kommunikation zwischen Kochen und Wohnen.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick in den liebevoll angelegten Garten frei. Von hier aus gelangt man außerdem in das Treppenhaus, das alle Etagen miteinander verbindet. Ein zusätzliches Fenster im Treppenhaus sorgt für eine angenehme Helligkeit bis in die oberen Stockwerke.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer. Das stilvolle Badezimmer wurde 2020 vollständig erneuert und begeistert mit einer eleganten weißen Hochglanz-Spanndecke sowie einer Badewanne mit komfortablem Einstieg, die gleichzeitig als Dusche genutzt werden kann.

Das zweite Obergeschoss bietet zwei weitere, wunderbar helle Zimmer, die durch große Dachfenster mit neuen Fenstern und integrierten Rollos (2023) viel Licht erhalten. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Der voll ausgebauter Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein großer Raum eignet sich ideal als Hobby-, Lager- oder Hauswirtschaftsbereich. Zusätzlich stehen eine Waschküche mit praktischem Podest sowie der Heizraum zur Verfügung. Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert; das Haus wird überwiegend über Öl beheizt, während die Warmwasserbereitung durch eine effiziente Wärmepumpe unterstützt wird. Für zusätzlichen Komfort und zum Schutz der gesamten Hausinstallation wurde im Jahr 2022 ein hochwertiger Kalkfilter (aqon pure) eingebaut.

Der Garten ist ein echtes Highlight: pflegeleicht, naturnah und mit viel Liebe gestaltet. Im Jahr 2022 wurde zudem ein Wintergarten angebaut, der den Wohnraum erweitert und zu jeder Jahreszeit ein wunderbarer Rückzugsort ist. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet und die unmittelbare Nähe zur Natur machen dieses Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

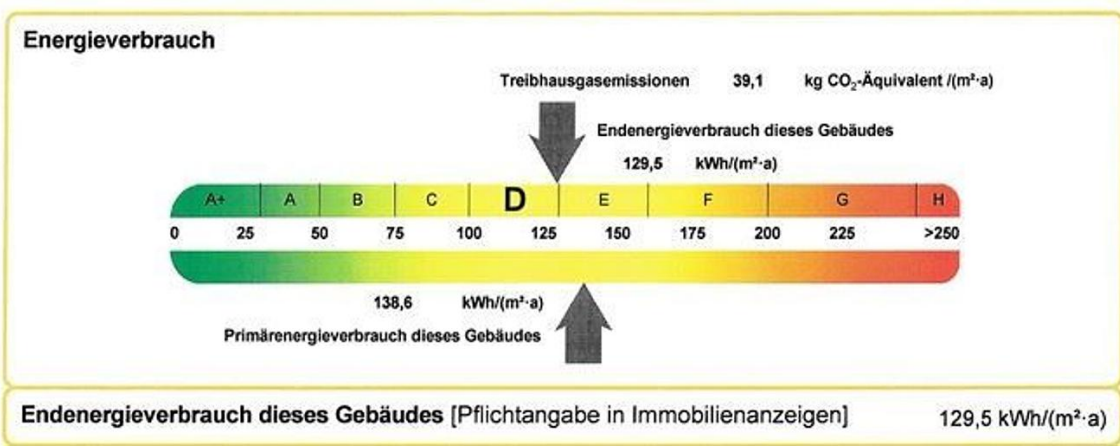
## Lage

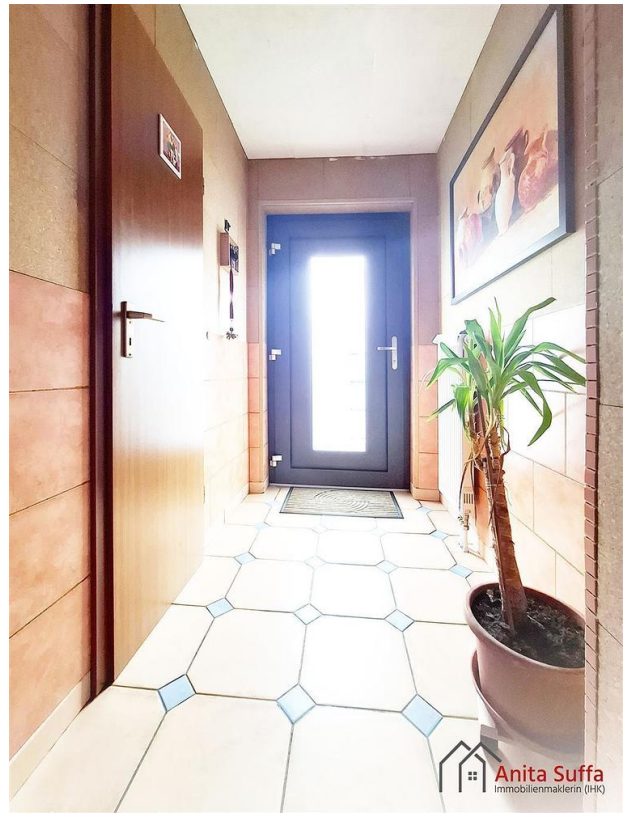
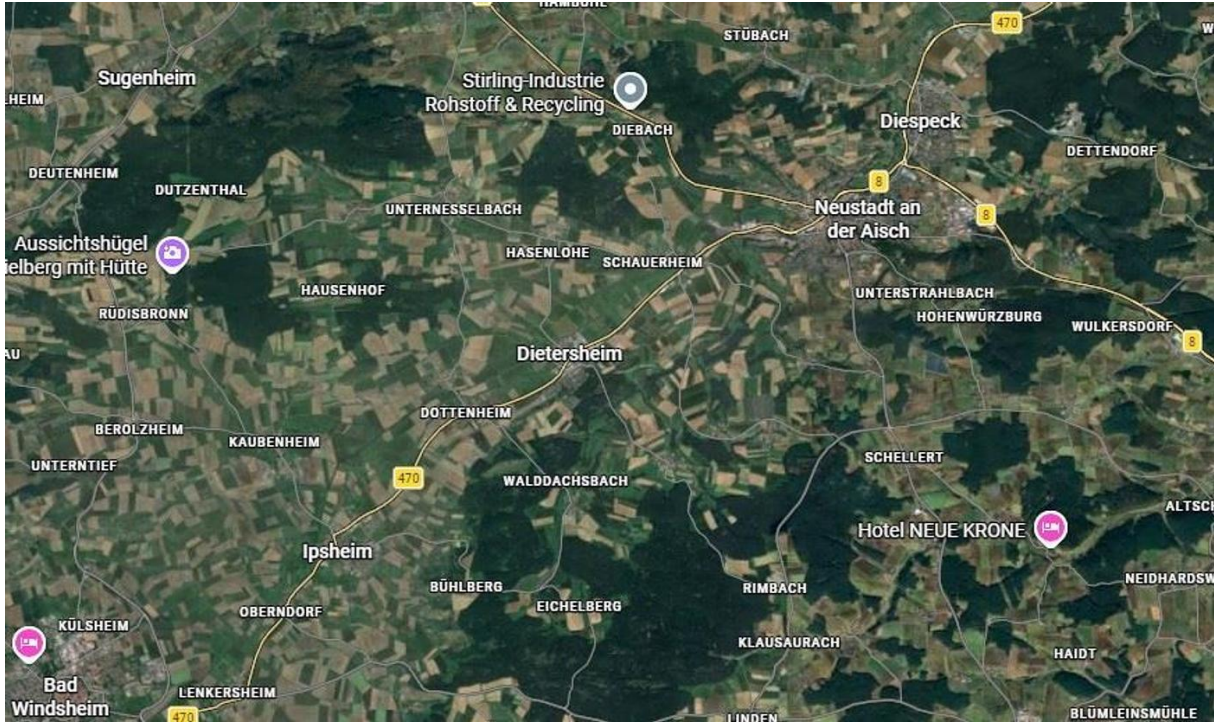
Das Reihenhaus befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Dietersheim, das sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viel Grün. Spielplätze, Spazierwege und Naturflächen liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten ideale Bedingungen für Kinder und Naturliebhaber. Gleichzeitig sind alltägliche Einrichtungen wie Bäcker, Kindergarten oder kleinere Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar. Die Lage verbindet eine angenehme Zurückgezogenheit mit kurzen Wegen – ein idealer Ort für alle, die ein harmonisches Wohnumfeld in naturnaher Umgebung suchen.

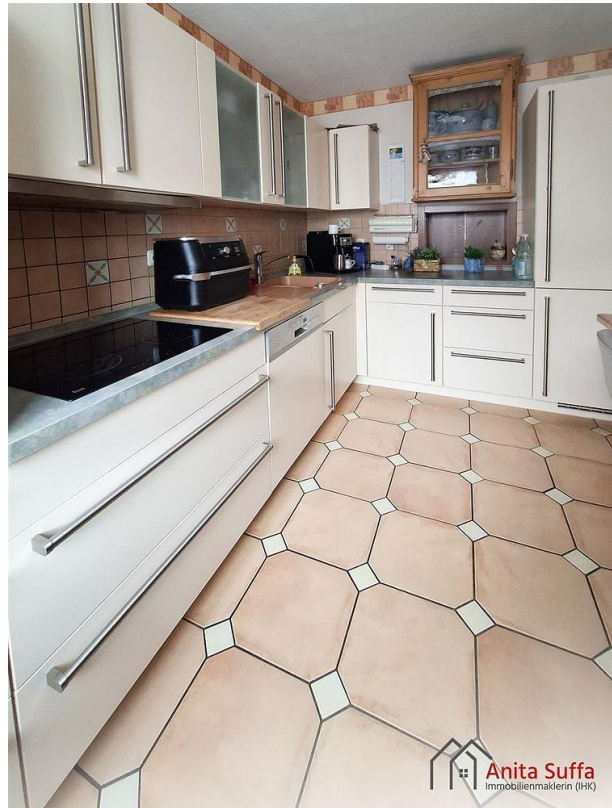
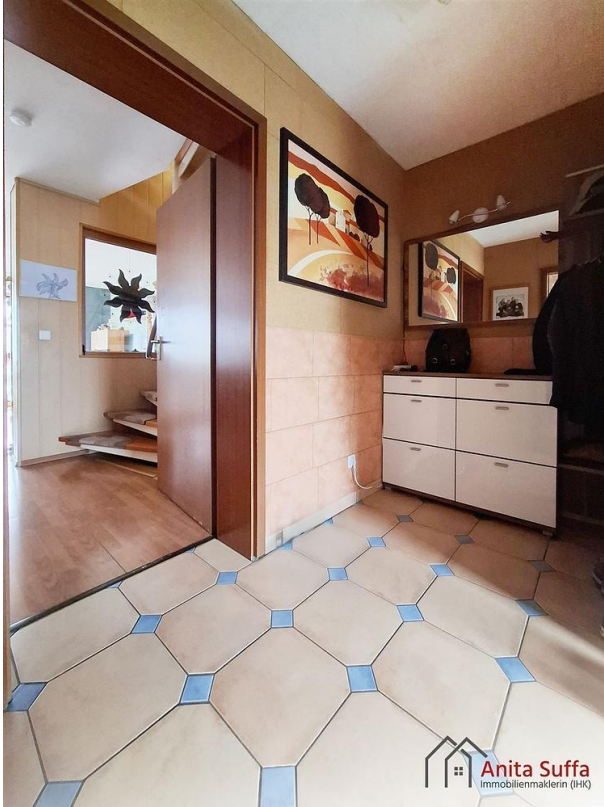
Die Gemeinde Dietersheim liegt im Herzen Mittelfrankens und gehört zum Landkreis Neustadt an der



Aisch–Bad Windsheim. Die Region ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind im nahen Umfeld vorhanden und bequem erreichbar. Die umliegenden Städte wie Neustadt an der Aisch, Bad Windsheim oder auch Erlangen bieten zusätzliche Arbeits-, Bildungs- und Freizeitangebote und sind durch die gut ausgebauten Verkehrswege schnell erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wäldern und Radwegen macht die Region besonders attraktiv für Familien und Menschen, die ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld schätzen.











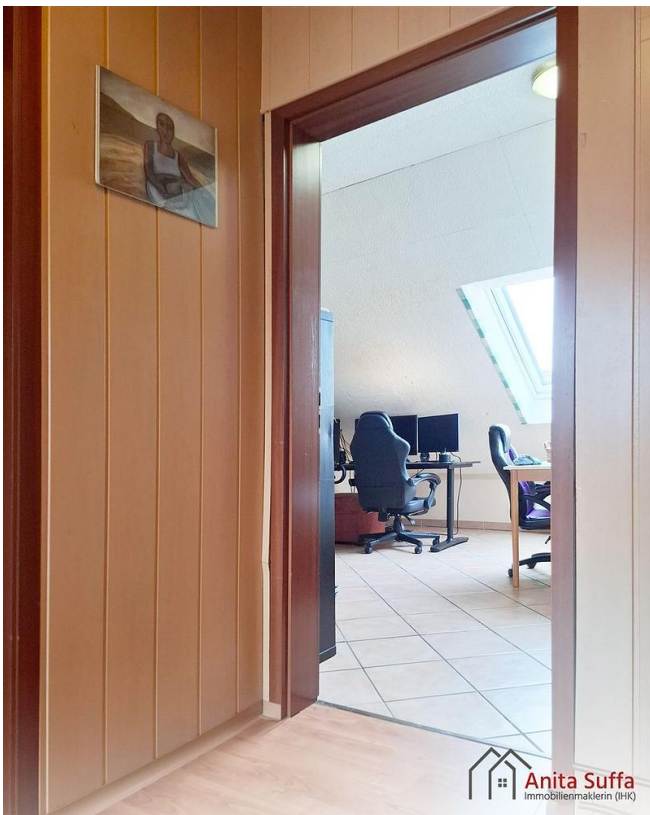


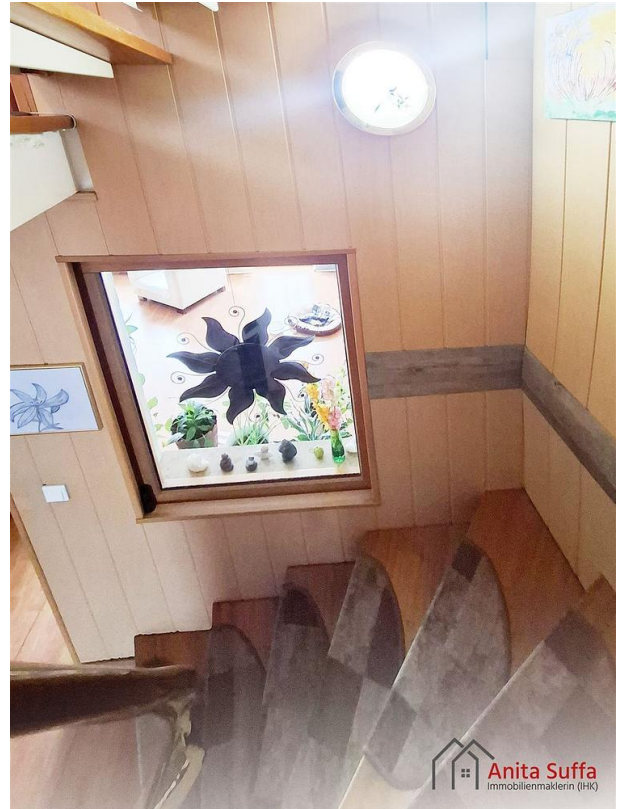


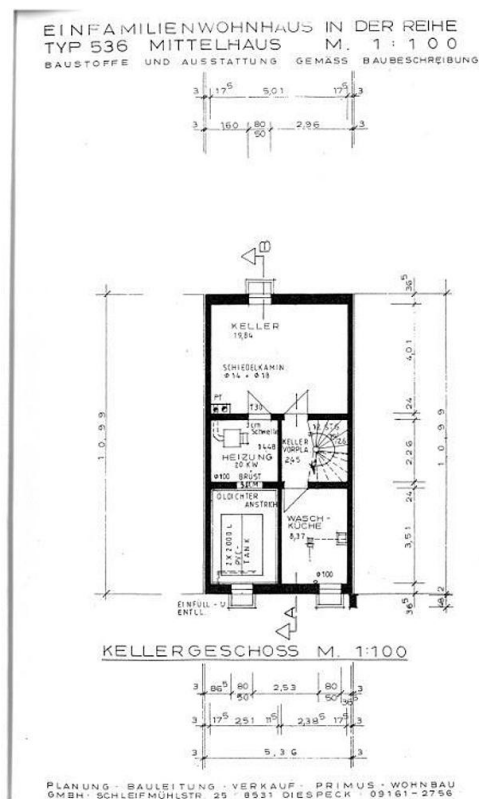






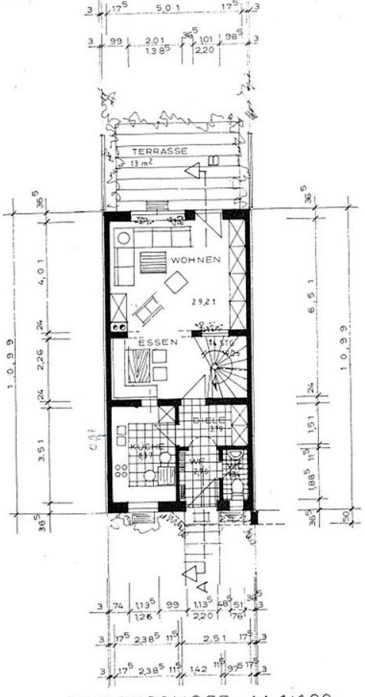








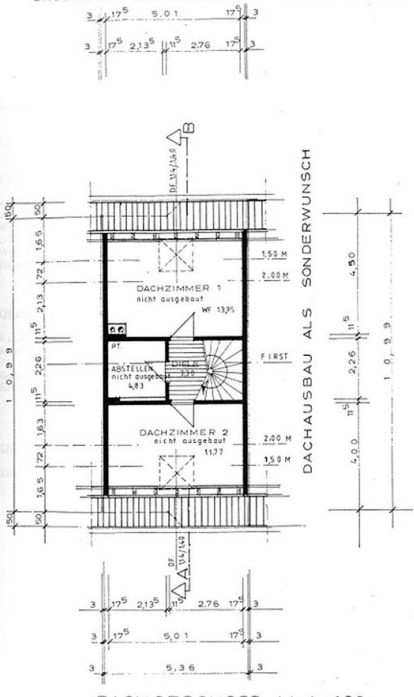
EINFAMILIENWOHNHAUS IN DER REIHE  
TYP 536 MITTELHAUS M. 1 : 1 0 0  
BAUSTOFFE UND AUSSTATTUNG GEMÄSS BAUBESCHREIBUNG



ERDGESCHOSS M. 1 : 1 0 0

PLANUNG - BAULEITUNG - VERKAUF: PRIMUS - WOHNBAU GMBH - SCHLEIFMÜHLSTR. 25 - 8931 DIESPECK - 09161 - 2756

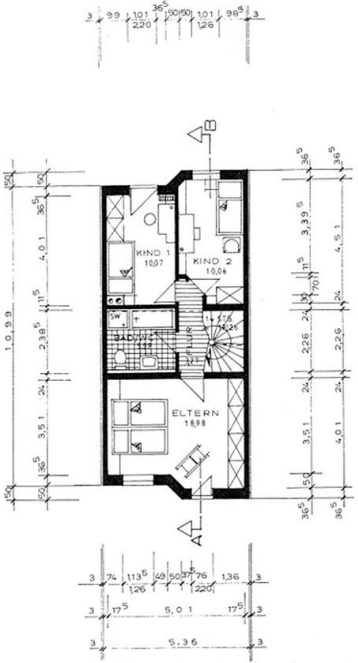
EINFAMILIENWOHNHAUS IN DER REIHE  
TYP 536 MITTELHAUS M. 1 : 1 0 0  
BAUSTOFFE UND AUSSTATTUNG GEMÄSS BAUBESCHREIBUNG



DACHGESCHOSS M. 1 : 1 0 0

PLANUNG - BAULEITUNG - VERKAUF: PRIMUS - WOHNBAU GMBH - SCHLEIFMÜHLSTR. 25 - 8931 DIESPECK - 09161 - 2756

EINFAMILIENWOHNHAUS IN DER REIHE  
TYP 536 MITTELHAUS M. 1 : 1 0 0  
BAUSTOFFE UND AUSSTATTUNG GEMÄSS BAUBESCHREIBUNG



OBERGESCHOSS M. 1 : 1 0 0

PLANUNG - BAULEITUNG - VERKAUF: PRIMUS - WOHNBAU GMBH - SCHLEIFMÜHLSTR. 25 - 8931 DIESPECK - 09161 - 2756