

Dietramszell – Dietramszell

# Traumhaftes Zweifamilienhaus mit zahlreichen Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 24289010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.383 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24289010
Surface habitable	ca. 232 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 103 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	528.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Pellet		



CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

# La propriété



Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Blauwekoffen  
Haus kaufen

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,32% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

www.vp-finance.de



CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Une première impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem sehr großzügigen Grundstück von 1383 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 232 m<sup>2</sup>. Sie erreichen das Anwesen über eine private Zufahrt, die zu drei Garagen und mindestens zwei zusätzlichen Außenstellplätzen führt. Die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten dieses Hauses laden dazu ein, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie es in ein geräumiges Einfamilienhaus umbauen oder weiterhin als Zweifamilienhaus nutzen möchten – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Das Haus ist derzeit in zwei voll ausgestattete Wohnungen unterteilt, die sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden. Zusätzlich finden Sie ein großzügiges Dachgeschoss, das derzeit als Stauraum genutzt wird. Im Teilkeller haben Sie ebenfalls Aufbewahrungsmöglichkeiten oder Platz für z. B. eine Werkstatt. Die Innenräume sind gut aufgeteilt, die Küchen sind modern und funktional gestaltet und laden ein, mit der Familie zusammensitzen. Ein besonderes Highlight ist der Swimmingpool auf dem Grundstück, der im Sommer zum Entspannen einlädt und absoluten Luxus bietet. Der gepflegte Garten bietet ungewöhnlich viel Platz für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden im Grünen. Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist ihr hervorragender Zustand. Im Jahr 2012 wurden beispielsweise die Stromleitungen erneuert und eine moderne Photovoltaikanlage installiert, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Energiekosten spart. Zudem wurden im Jahr 2020 sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss mit gemütlichen Schwedenöfen ausgestattet. Der Platz und die vielen Möglichkeiten, gepaart mit dem guten Zustand, sind eine perfekte Gelegenheit, Ihren Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. Das Haus liegt in einer ruhigen und privaten Umgebung, ohne dabei abgeschieden zu sein. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Ein Zweifamilienhaus mit Platz und Freiheit mitten in Dietramszell. Durch die Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung wird dieses Zweifamilienhaus zu einem wahren Juwel auf dem Immobilienmarkt. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um ein stilvolles und komfortables Zuhause zu erwerben, das Ihnen und Ihrer Familie viele Jahre Freude bereiten wird.

CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Tout sur l'emplacement

Dietramszell liegt idyllisch im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und zeichnet sich durch seine schöne Lage im Voralpenland aus. Malerisch mit sanften Hügeln, dichten Wäldern und weiten Wiesen ist es besonders für Naturliebhaber und Erholungssuchende attraktiv. Nah an München und trotzdem ländlich. Sie müssen in Dietramszell nicht auf die Wirtshaus- oder Cafékultur verzichten. So finden Sie auch den ein oder anderen Insider aus München beim Essen in Dietramszell. Die Umgebung bietet viele Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten. Die zahlreichen Wanderwege und Fahrradstrecken ermöglichen es, die unberührte Natur hautnah zu erleben und die Ruhe abseits des Großstadtrubels zu genießen. Ein weiterer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu größeren Städten wie München und Bad Tölz. München, die bayerische Landeshauptstadt, ist mit dem Auto in weniger als einer Stunde erreichbar. Bad Tölz, bekannt für seine historische Altstadt und die Heilbäder, ist sogar in unter 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und stellt ein attraktives Ausflugsziel dar. Zudem ist Dietramszell gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde mit umliegenden Orten. Dadurch können Sie die ländliche Idylle genießen, ohne auf die städtischen Annehmlichkeiten zu verzichten. Somit bietet Dietramszell eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe, was es zu einem idealen Wohnort für alle macht, die das Beste aus beiden Welten leben möchten.

CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 528.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.



CODE DU BIEN: 24289010 - 83623 Dietramszell – Dietramszell

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Arrondissement de Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)