



91463 Dietersheim

HEGERICH: Viel Raum zum Leben und Entfalten –
Wohnhaus mit großzügigem Garten und besonderem
Charme



315.000 €

Kaufpreis

228,92 m²

Wohnfläche

1840 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228,92 m ²
Nutzfläche	72,46 m ²
Grundstücksfläche	1.840 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.04.2024
gültig bis	16.04.2034
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	214.9
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

GROSSZÜGIGES GRUNDSTÜCK MIT CA. 1.840 M²
 LICHTDURCHFLUTETER WOHNBEREICH
 NATURSTEINKAMIN
 MEHRERE TERRASSENBEREICHE
 WEITLÄUFIGER, EINGEWACHSENER GARTEN
 SEPARATE KÜCHE INKL. EINBAUKÜCHE
 CARPORT
 DOPPELGARAGE
 HOBBYRAUM MIT INTEGRIERTER THEKE
 PHOTOVOLTAIKANLAGE AUS 2014
 RUHIGE UND NATURNAHE WOHLNLAG
 VIEL GESTALTUNGSPOTENZIAL
 AB SOFORT BEZUGFREI



Beschreibung

Dieses individuell gestaltete Wohnhaus begeistert durch seine großzügigen Räumlichkeiten, eine charakttervolle Architektur und ein herrlich eingewachsenes Gartengrundstück. Die Kombination aus weitläufigen Wohnbereichen, natürlichen Materialien und einem wunderschönen Blick ins Grüne schafft eine besondere Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten, persönliche Wohnträume zu verwirklichen.

Bereits von außen präsentiert sich das Haus mit seiner abwechslungsreichen Architektur, den großzügigen Balkon- und Terrassenflächen sowie den markanten Holzelementen als Immobilie mit eigenständigem Charakter.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohnbereich. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und eröffnen reizvolle Ausblicke auf den Garten und die grüne Umgebung. Die teilweise hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und der eindrucksvolle Natursteinkamin verleihen dem Raum eine warme und zugleich repräsentative Atmosphäre. Hier lässt sich ein behaglicher Lebensmittelpunkt für die ganze Familie schaffen.

Auch die weiteren Wohn- und Schlafräume überzeugen durch ihre angenehmen Raumgrößen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die vorhandenen Flächen bieten Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Die separate Küche ist mit einer umfangreichen Einbauküche im klassischen Holzdesign ausgestattet und bietet praktische Arbeits- und Staumöglichkeiten. Angrenzende Funktionsbereiche ergänzen das Raumangebot.

Die vorhandenen Badezimmer verfügen unter anderem über Badewannen und Duschmöglichkeiten. Sie sind, ebenso wie Teile der übrigen Innenausstattung, überwiegend im Stil ihrer Entstehungszeit gehalten und bieten damit eine ideale Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung nach individuellen Vorstellungen.

Ein weiterer interessanter Bereich ist der mit Holz verkleidete Raum mit integrierter Theke. Dieser eignet sich beispielsweise als geselliger Hobby- oder Freizeitbereich und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Immobilie ist zweifellos der weitläufige Garten. Eingewachsene Bäume, unterschiedliche Sträucher, gepflegte Pflanzbereiche und großzügige Rasenflächen schaffen eine grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität. Die leichte Hanglage verleiht dem Grundstück eine reizvolle Struktur und ermöglicht schöne Ausblicke über die umliegende Bebauung bis hin zu den bewaldeten Höhen.

Mehrere Balkon- und Terrassenbereiche laden dazu ein, den Außenbereich aus verschiedenen Perspektiven zu genießen. Eine überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz für gesellige Stunden im Freien.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Garage mit zusätzlichem Platz für Werkstatt- und Lagerzwecke, einen überdachten Außenstellplatz sowie weitere praktische Neben- und Technikräume.

Die Immobilie befindet sich in einem teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt jedoch eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die das Besondere suchen und bereit sind, ein Haus mit gewachsener Substanz und individuellem Charme nach ihren eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich instand gehalten und durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet. Folgende Arbeiten wurden bereits durchgeführt:



1995: Einbau eines elektrisch betriebenen Garagentors
1998: Erneuerung der Heizungsanlage
2001: Neugestaltung der unteren Terrasse einschließlich Aufgang und Überdachung sowie Erneuerung der Hauseingangstür
2005: Installation einer Markise am Balkon
2006: Erneuerung des Balkonbelags
2008: Erneuerung der Dacheindeckung
2010: Austausch der Fenster in Küche und Esszimmer
2011: Austausch der Fenster in Schlafzimmer, Badezimmer und WC
2012: Erneuerung der Fenster im Untergeschoss
2014: Einbau einer Wasserenthärtungsanlage

Dach und Dämmung

Das Dach verfügt über eine 160 mm starke Steinwolldämmung und ist mit einer langlebigen Metalldacheindeckung versehen.

Photovoltaikanlage

Die Immobilie verfügt über eine Photovoltaikanlage, die im Jahr 2014 in Betrieb genommen wurde. Die geschätzte Restfinanzierung der Anlage belief sich zum Stand Januar 2025 auf rund 18.000 €. Die jährliche Tilgung beträgt schätzungsweise ca. 3.000 €. Die Angaben zur Restfinanzierung und Tilgung beruhen auf Schätzungen und sind bei Bedarf anhand der aktuellen Finanzierungsunterlagen zu überprüfen.

Ein Haus für Menschen, die Großzügigkeit, Naturverbundenheit und individuelle Wohnmöglichkeiten schätzen – mit viel Potenzial, daraus ein ganz persönliches Zuhause zu gestalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllisch gelegenen Hangsiedlung im Dietersheimer Ortsteil Unterroßbach, eingebettet in die reizvolle Landschaft des mittelfränkischen Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim.

Die Hangsiedlung zeichnet sich durch ihren ruhigen, gewachsenen Wohncharakter und die angenehme Nachbarschaft aus. Die überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Umgebung sowie der geringe Durchgangsverkehr schaffen ein attraktives Wohnumfeld, das insbesondere Familien, Paaren und Ruhesuchenden eine hohe Lebensqualität bietet.

Die naturnahe Lage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Hier genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Wohnens und profitieren gleichzeitig von der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Im nahegelegenen Dietersheim befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung und eine Grundschule. Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Ärzten, weiterführenden Schulen und gastronomischen Einrichtungen.

Über die Bundesstraße B470 sowie den Bahnhof Dietersheim besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung.

Die Hangsiedlung verbindet somit naturnahes, entspanntes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur – ein attraktiver Lebensmittelpunkt für alle, die Ruhe, Wohnqualität und die Nähe zur Natur schätzen.

Sonstige Angaben



Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

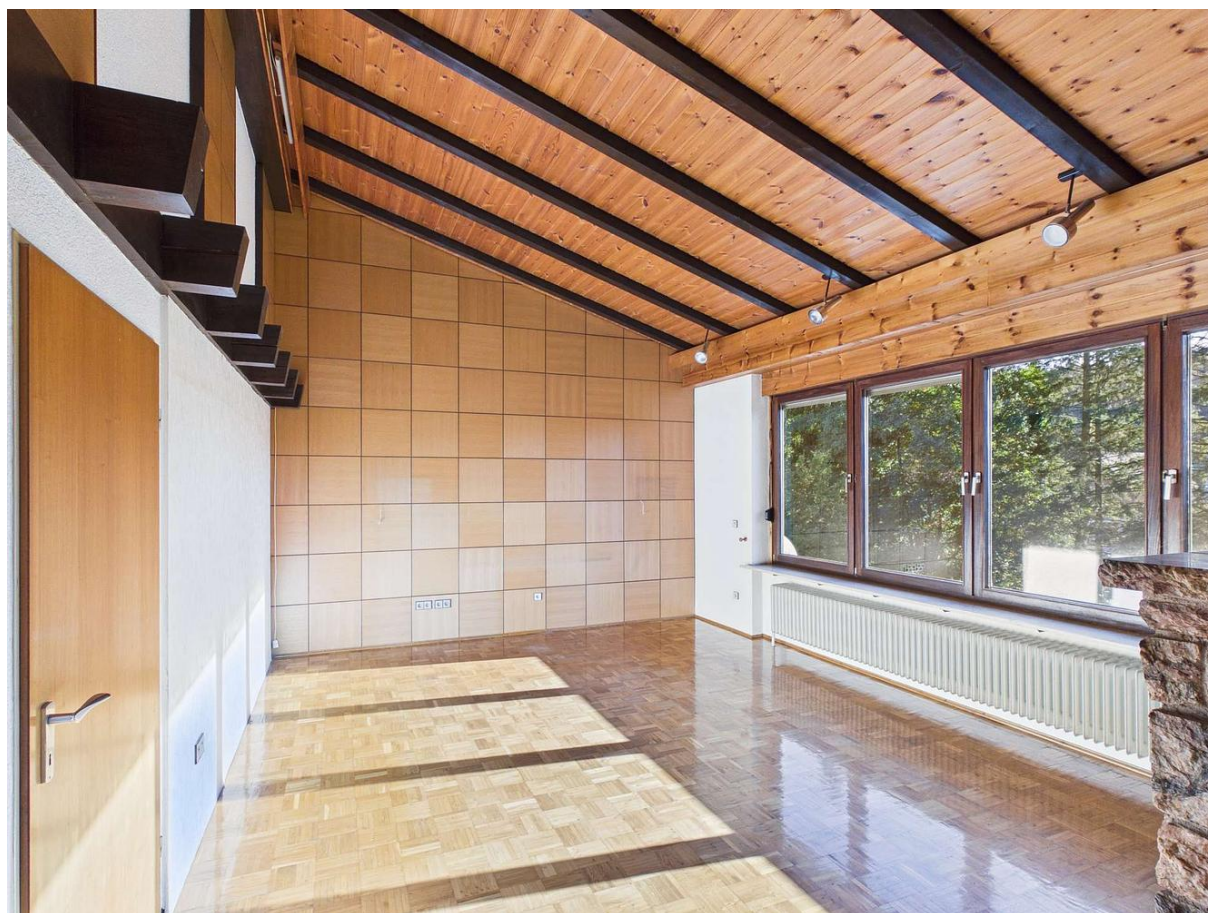
































Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich