



## 91456 Diespeck

Ihr Familienglück wartet auf Sie - großzügige Raumgestaltung mit viel Potenzial!



**329.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**160 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Anita Suffa**

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

[suffa@immobilien-anitasuffa.de](mailto:suffa@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	324,35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	160 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Kellerfläche	26,28 m <sup>2</sup>
Kubatur	794.65 m <sup>3</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	10.12.2035
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106,81
Primär-Energieträger	Gas,Holz,Kohle



## Zustand

Baujahr	2015
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Teppich ✓

### Befuerung

Gas ✓

Holz ✓

Kohle ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

Zentralheizung ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Kernsanierte Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern und 3 Bädern in bester Lage von Diespeck

Diese aufwendig kernsanierte Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage im Herzen von Diespeck und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>, eine durchdachte Raumgestaltung sowie helle, freundliche Räume.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der den offenen und einladenden Charakter der Immobilie unterstreicht. Die großen Räume und die zahlreichen Fensterflächen sorgen im gesamten Haus für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Das Haus verfügt über 6 vielseitig nutzbare Zimmer sowie 3 Bäder und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Arbeiten von zu Hause oder Gäste. Die Küche mit angrenzender Speisekammer bietet praktischen Stauraum und kurze Wege im Alltag. Ein Dauerbrandofen im Erdgeschoss schafft zusätzlich eine besonders wohnliche und behagliche Atmosphäre.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde auf Qualität, Funktionalität und ein stimmiges Gesamtkonzept Wert gelegt, sodass sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert und ohne weiteren Renovierungsaufwand bezogen werden kann.

Eine Pachtmöglichkeit eines Gartenteils sowie eines Doppelparkplatzes ist optional möglich und rundet das Angebot ideal ab.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die beiden öffentlichen und kostenlosen Parkplätze direkt bei der Immobilie eignen sich bestens für Gäste und Freunde.

Highlights auf einen Blick:

- Kernsanierte Doppelhaushälfte
- frisch renoviert im November 2025
- Ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Eingangsbereich
- 6 Zimmer
- 3 Bäder
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Helle Räume
- Küche mit Speisekammer
- Dauerbrandofen (Wamsler)
- zwei Schornsteine (mit Anschlussmöglichkeit für Kaminofen in 4 der 6 Zimmer)
- zwei Holztreppen
- Rundgang durch das komplette Haus möglich
- Kabel- und DSL-Anschluss bereits vorhanden (verfügbar Up-/Down in MBit/s: Kabel 1.000/50 und DSL 250/40)
- Glasfaser (verfügbar in 2026)
- 2 Keller vorhanden (1 x Zugang von Außen)
- begehrter großer Dachboden
- beste Lage im Zentrum von Diespeck
- ruhige Lage im Wohngebiet
- zwei öffentliche kostenlose Parkplätze direkt bei der Immobilie
- optionale Parkmöglichkeit von einem zusätzlichen Doppelparkplatz (Freistellplätze) möglich
- optionale Pachtmöglichkeit von einem zusätzlichen Gartenanteil möglich

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine hervorragende Lage – ein Zuhause mit besonderem Charme. Wir freuen uns, Ihnen diese großzügige Doppelhaushälfte zeigen zu



dürfen!

## Lage

Die 2015 kernsanierte Immobilie (aus dem Baujahr 1957) befindet sich im Herzen von Diespeck, einer kleinen Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Die Straße ist eine verkehrsberuhigte Zone mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten – ideal für Familien und Menschen, die ein ruhiges Umfeld schätzen. Die infrastrukturelle Versorgung in Diespeck ist solide und gut auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. Im Ortskern, der in wenigen Minuten erreichbar ist, befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Auch eine Apotheke und kleinere Dienstleister wie Friseure oder Banken sind vorhanden.

Für Familien mit Kindern bietet Diespeck eine gute Grundversorgung im Bildungsbereich. Es gibt einen Kindergarten sowie eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen, darunter Realschule und Gymnasium, sind im nahegelegenen Neustadt an der Aisch angesiedelt und mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch ortsansässige Allgemeinmediziner und Zahnärzte gewährleistet. Für größere medizinische Anliegen steht das Krankenhaus in Neustadt an der Aisch zur Verfügung, das nur wenige Kilometer entfernt liegt. Verkehrstechnisch ist Diespeck über die Bundesstraße B470 gut angebunden. Diese führt direkt nach Neustadt an der Aisch und bietet Anschluss an die Autobahnen A3 und A7. Der Bahnhof in Neustadt ermöglicht zudem eine Anbindung an den Regionalverkehr Richtung Würzburg, Nürnberg und Fürth. Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in den Naturpark Steigerwald ein. Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Veranstaltungen sorgen für ein aktives Gemeindeleben.

Zusammenfassend bietet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Anbindung und einer funktionalen Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah und dennoch gut versorgt leben möchten.

## Sonstige Angaben

Kernsanierung im Jahre 2015

- neue Gas-Brennwertheizung eingebaut
- Luft-Abgas-Schornstein in Edelstahl eingebaut
- Flächenheizkörper eingebaut
- Hauseingangstüre in Kunststoff erneuert
- Innentüren in CPL-Ausführung mit Rundkante erneuert
- alle Wasser- und Heizungsleitungen erneuert (Mehrschichtverbundrohr)
- Stromleitungen ergänzt und neue Schalter / Dosen angebracht
- SAT Anlage mit Quad-LNB
- LAN-Kabel Cat.5 in den meisten Räumen
- Deckendämmung im OG angebracht
- Böden erneuert
- Bäder erneuert

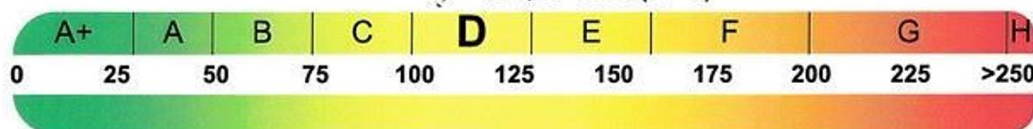


## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **22,13** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent /(m<sup>2</sup>a)



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
**106,81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

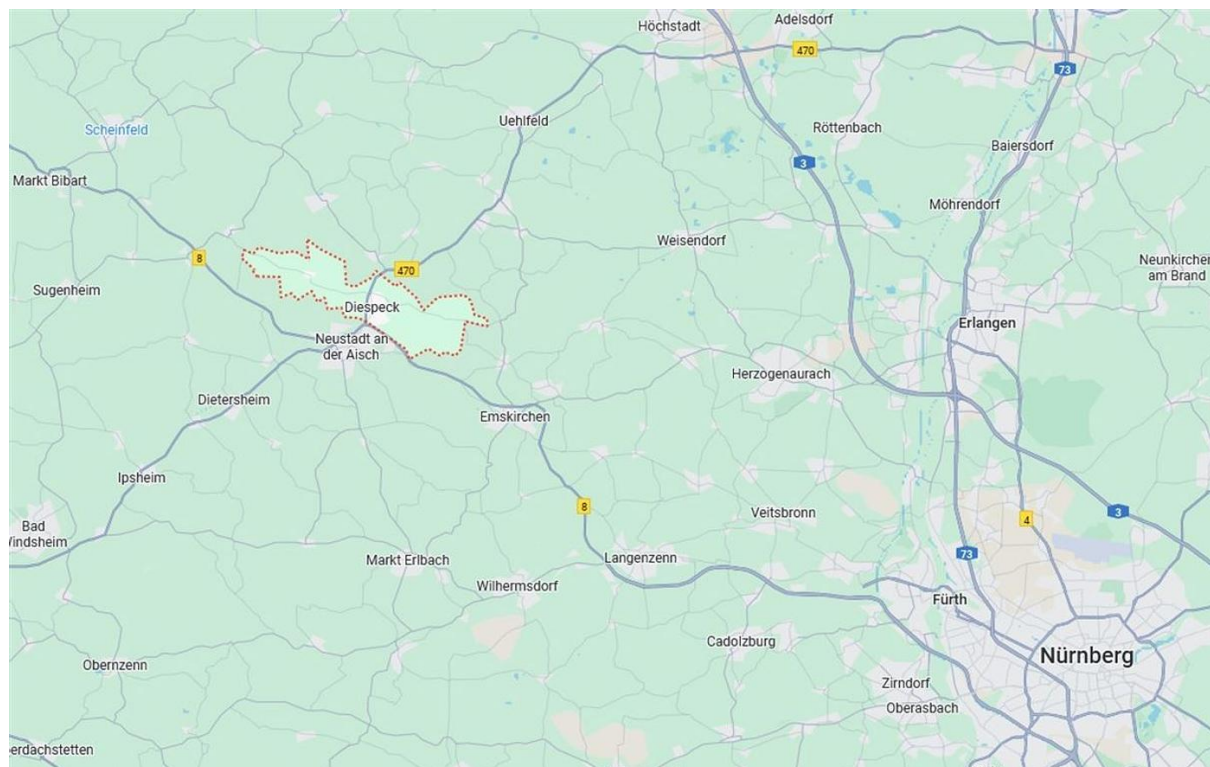


**103,14 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**106,81**  
**kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

































































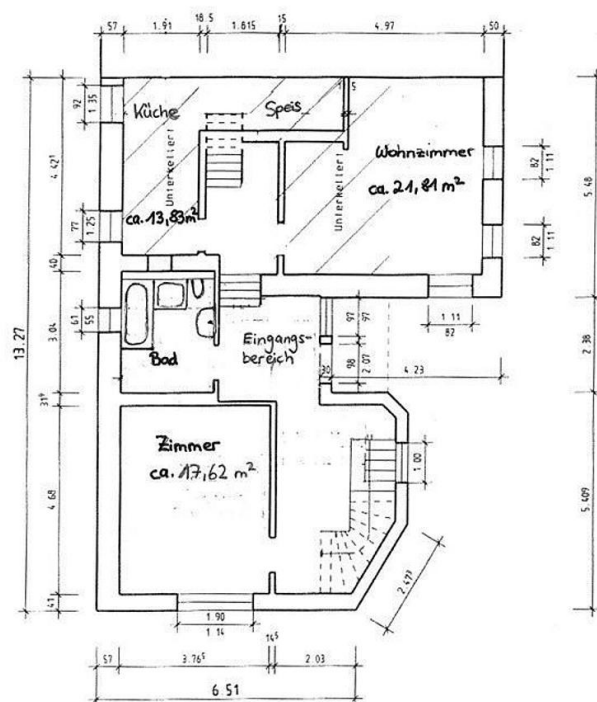








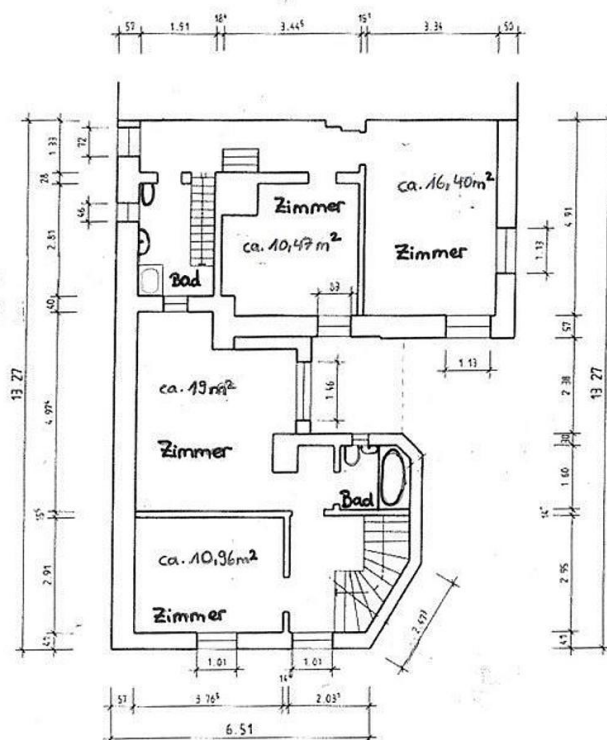
## Erdgeschoss







## Obergeschoss



## Spitzboden

