

# Energieeffizientes und repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Dietenheim

89165 Dietenheim, Haus zum Kauf

Objekt ID: VS23051



Wohnfläche ca.: **230 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **795.000 EUR**



## Energieeffizientes und repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Dietenheim

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Objekt ID                 | VS23051  |
| Objektyp                  | Haus   |
| Adresse                   | 89165 Dietenheim                                       |
| Etagen im Haus            | 2  |
| Wohneinheiten             | 2  |
| Wohnfläche ca.            | 230 m <sup>2</sup>                                     |
| Nutzfläche ca.            | 130,34 m <sup>2</sup>                                  |
| Grundstück ca.            | 598 m <sup>2</sup>                                     |
| Zimmer                    | 9  |
| Schlafzimmer              | 7  |
| Badezimmer                | 3  |
| Separate WC               | 2  |
| Terrassen                 | 1  |
| Heizungsart               | Zentralheizung   |
| Wesentliche Energieträger | Gas, Solar   |
| Baujahr                   | 1960   |
| Letzte Modernisierung     | 2016   |
| Zustand                   | modernisiert   |
| Ausstattung               | gehoben  |
| Bauweise                  | Massiv   |
| Stellplätze gesamt        | 5  |
| Stellplätze               | 5 Stellplätze  |
| Verfügbar ab              | nach Vereinbarung                                      |
| Ausstattung / Merkmale    | Balkon/Terrasse Südost, Einbauküche, Einliegerwohnung, |



Fliesenboden, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Kamin,  
Massivbauweise, Offene Küche, Parkettboden, Satteldach,  
Sauna, Separates WC, Teilunterkellert, Teppichboden,  
Terrasse

---

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 795.000 EUR |
|-----------|-------------|

---



## Objektbeschreibung

Das hier von gethomely Immobilien zum Verkauf angebotene Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1930 in Massivbauweise auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut. mit faszinierender Geschichte. Ca. 1960 und 2016 wurde das Objekt erweitert. Im Rahmen des Anbaus des Büros und der Ausstellung wurde, 2016 das gesamte Objekt aufwendig saniert. Zuletzt würden das Büro und die Ausstellung komplett umgebaut und bietet beeindruckend nun durch das neue Ambiente.

Einheiten:

- Einliegerwohnung im EG (ca. 80 m<sup>2</sup>): 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer mit Dusche - ideal für kleine Familie, als Gästewohnung oder als separate Wohneinheit für die Eltern.
- Gewerbeeinheit: Büro (3 Arbeitsplätze), Ausstellungsraum mit integriertem Arbeitsplatz, Sekretariatsbüro, Chefbüro mit Besprechungstisch. Die Gewerberäume können in zwei Einheiten aufgeteilt werden.
- Hauptwohnung (ca. 160 m<sup>2</sup>): Eingangsbereich, Büro mit Zugang zum Kaltwintergarten und Garten im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst Essbereich, offene Küche mit Theke, Wohnbereich, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, exklusives Tageslichtbad mit Whirlpool, Fußbodenheizung und Sauna. Im Dachgeschoss: Spielbereich, zweiter Wohnbereich, 2 Kinderzimmer, Duschbad.

Weitere Details:

- Teilunterkellert: Wasch- und Trockenraum, Abstellraum.
- Gewerbebereich vielseitig nutzbar: Ausstellung auch als Carport/Garage, hintere Büros als Hobby-/Fitnessraum.
- Neuere Büroanbau klimatisiert für angenehmes Arbeitsklima.
- PV-Anlage mit Speicher seit 2021 für nachhaltige Energieversorgung, 2 Wallboxen.
- Bodenbeläge: EG - Fliesen und Vinyl, OG - Parkett, DG - Vinyl und Teppich.

Fazit:

Historischer Charme und moderne Ausbauoptionen machen dieses Wohn- und Geschäftshaus attraktiv für Investoren und Eigennutzer.

Stellen Sie uns eine Anfrage und entdecken Sie das vielseitige Potenzial dieser Immobilie. Gerne können Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten überzeugen.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-------------------|
| Gültig bis                 | 17.08.2023        |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude       |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2010              |
| Primärenergieträger        | Gas               |



Endenergieverbrauch 60,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Warmwasser enthalten ja

---

Energieeffizienzklasse B

---



## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler und begehrter Lage von Dietenheim. Diese Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus Gewerbe und Wohnen aus, was ein vielseitiges und lebendiges Umfeld schafft.

Hierdurch lässt sich der Standort als attraktive Lage mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz einstufen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen ein komfortables und angenehmes Alltagsleben für die Bewohner und Geschäftsinhaber.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern und einem charmanten Ambiente, das einen besonderen Reiz für Bewohner und Geschäftskunden ausstrahlt. Die zentrale Lage ermöglicht es, die umliegenden Städte und Gemeinden schnell zu erreichen, was diese Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt für Berufspendler, Geschäftsleute und den Kundenverkehr macht.





Büro\_Besprechung



Büro\_Ausstellungsraum



Büro\_Assistenz



Büro\_Mitarbeiter



Büro\_Küche



Essen





Kochen



Wohnen (Kamin)



Bad (Whirlpool)



Bad (Sauna)



Zimmer (DG)



Gebäudeansicht Nordwest





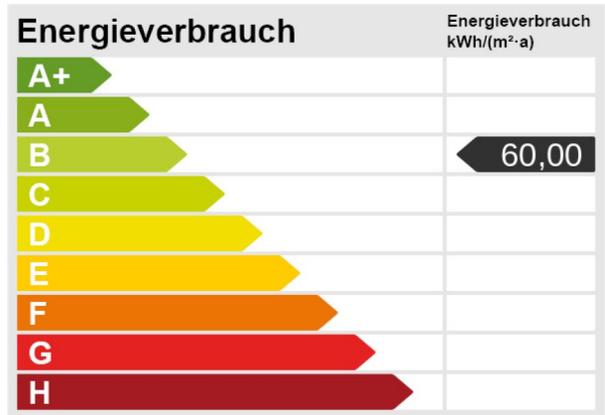
Gebäudeansicht (Straße)



Gebäudeansicht (Südwest)



Gebäudeansicht Südost



Energieskala



## Grundriss

Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel. Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.



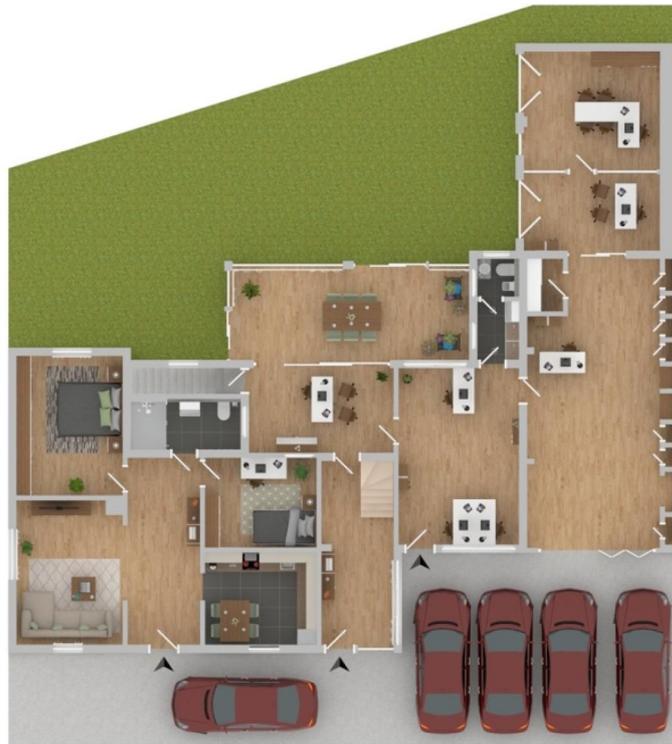
## Grundriss

Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel. Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.



## Grundriss

Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel. Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.



## Grundriss

Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel. Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

