



Objektnummer 000WDi2101

HAUS 1; 7TÄLER WOHNEN Dietfurt: Neubau 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Aufzug u. Tiefgarage (provisionsfrei)

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

Eckdaten

Kaufpreis	412.300,00 €
Provision	Ein Kauf erfolgt ohne zusätzliche MAKLER- bzw. VERMITTLUNG
Wohnfläche	94,3 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Baujahr	2023/2024
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Gehoben
Befeuerung	Luftwp
Stellplatzart	Tiefgarage,
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Unterkellert	Keller
Bauweise	Massiv
Energiety	Niedrigenergie

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiebedarf	14,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2022

Objektbeschreibung

Hauptbüro: Ingolstädter Straße 18, Beilngries
Repräsentationsbüro: Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38
Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg
Marktplatz 16, 91171 Greding

Lage

Idyllisch und zentral in der sog. 7-Täler-Stadt Dietfurt gelegen.

Genießen Sie Ihren Wohnraum mit perfekt geschnittenen Eigentumswohnungen mit hochwertiger, zeitloser Architektur. Eingebettet in die naturbelassene Landschaft des Naturpark Altmühltals liegt das Städtchen Dietfurt in sehr sonniger, zentraler und idyllischer Naturlage. Die wundervolle Lage eröffnet den Bewohnern und Besuchern der Stadt zahlreiche Möglichkeiten für erholsame und sportliche Aktivitäten. In nur wenigen Minuten sind sie im Stadtzentrum.

Zwei Kindergärten, sowie eine Grund- und Mittelschule stellen das Dietfurter Bildungsangebot dar. Eine große Anzahl von Fachgeschäften, Arztpraxen, Sportvereinen, Handwerks-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben sichert die Grundversorgung.

Hohe Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung laden zum WOHNEN und LEBEN ein.

Objektbeschreibung

Jeder Mensch sehnt sich nach einem attraktiven und gemütlichen Zuhause und möchte aber gleichzeitig die Möglichkeiten haben, unmittelbar an den Vorzügen städtischen Lebens teilhaben zu können.

Mit diesem neuen Bauprojekt 7TÄLER WOHNEN Dietfurt erfüllen wir Ihnen genau diese Vorstellungen.

Die Gebäude bestechen mit moderner und dennoch zeitloser Architektur und bieten Ihnen die Freiräume, sich den Traum vom Wohnen in 1A-Lage einer pulsierenden Kleinstadt zur erfüllen.

Fakten:

- NEU: Photovoltaikanlage mit 10 kWp;
- Beheizung über Luftwärmepumpe;
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung;
- zeitlose Architektur und durchdachte Grundrisse;
- hochwertige Bauausführung wie Effizienzhaus 40;

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

- **Massivbauweise!!! UNIPOR SiVACOR Ziegel gefüllt mit Nadelholzfasern;**
- **Energieeffizienzklasse: A+;**
- **Aufzug vom Untergeschoss/Tiefgarage bis ins Dachgeschoss;**
- **Vorrüstung für E-Ladestation an jedem TG-Stellplatz;**
- **barrierefreie Zugänge - ideal für alle Lebenslagen;**
- **hochwertige Fußböden;**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster mit Granitfensterbänken;**
- **elektrische Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren;**
- **Zimmertüren mit 2,10 m Durchgangshöhe;**
- **Lüftungsanlage (Fensterfalzlüftung) in jeder Wohnung;**
- **Wasser Enthärtungsanlage;**
- **abgeschlossener Kellerraum pro Wohneinheit;**
- **Waschküche für Waschmaschinen/Trockner;**
- **Fahrradraum;**
- **jede Wohnung im EG mit Terrasse und Privatgarten;**
- **Balkone im Obergeschoss und Dachgeschoss;**
- **SAT-Anlage für TV mit Mehrfachverteilung;**
- **LAN-Anschlüsse in Wohn- und Schlafräumen;**
- **VDSL/Glasfaser möglich;**
- **Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt!**

Haus 1 mit 12 Wohneinheiten

Wohnungen:

Erdgeschoss

W01: 3 ZKB mit ca. 94,34 m² Whfl. Preis: 412.300,-- EUR

W02: 2 ZKB mit ca. 68,09 m² Whfl. VERKAUFT!

W03: 2 ZKB mit ca. 46,48 m² Whfl. Preis: 205.400,-- EUR

W04: 2 ZKB mit ca. 73,26 m² Whfl. VERKAUFT!

Obergeschoss

W05: 3 ZKB mit ca. 94,34 m² Whfl. Preis: 410.400,-- EUR

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

W06: 2 ZKB mit ca. 68,10 m² Whfl. VERKAUFT!
W07: 2 ZKB mit ca. 46,47 m² Whfl. VERKAUFT!
W08: 3 ZKB mit ca. 94,66 m² Whfl. Preis: 411.800,-- EUR

Dachgeschoss

W09: 3 ZKB mit ca. 94,34 m² Whfl. Preis: 415.100,-- EUR
W10: 2 ZKB mit ca. 68,10 m² Whfl. VERKAUFT!
W11: 2 ZKB mit ca. 46,47 m² Whfl. Preis: 206.800,-- EUR
W12: 3 ZKB mit ca. 94,66 m² Whfl. VERKAUFT!

Tiefgaragen-Stellplatz: 21.900,-- EUR
Außenstellplatz: 9.500,-- EUR
Premium Tiefgaragen-Stellplatz: 26.900,-- EUR

(Grundriss siehe unter DOKUMENTE!)

weitere Infos:

- **Änderungen der Grundrisse nach individuellen Vorstellungen möglich!**
- **nutzen Sie bei Kapitalanlage unseren VERMIETER-KOMPLETT-SERVICE!**
- **wir helfen Ihnen auch gerne bei Ihre Finanzierung!**
- **auch bei allen anderen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**

Für weitere Informationen oder ausführliches Exposé wenden Sie sich bitte tel. an Herrn Claudius Mitzam unter 08461/70238 oder senden uns unter info@immobilien-mitzam.de eine e-mail zu.

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

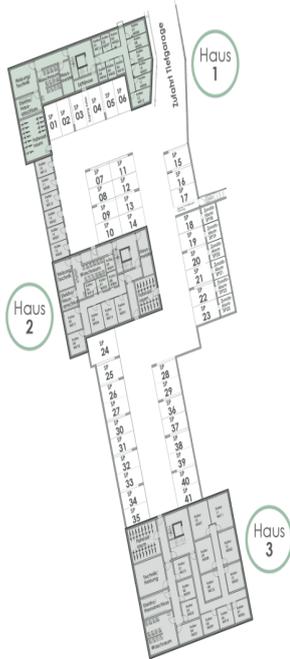
Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

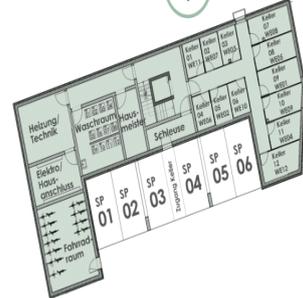
Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

GRUNDRISS HAUS 1 KG



VERGRÖßERUNG KG



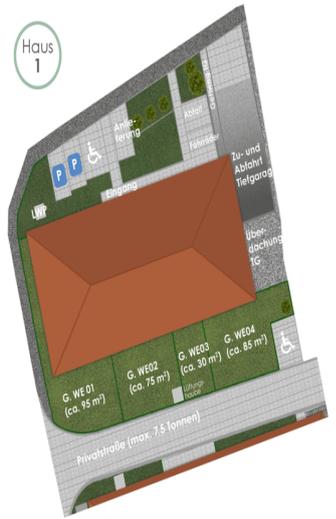
KELLERRAUMGRÖßEN

Wohninheit 01: 7,9 m ²	Wohninheit 05: 7,9 m ²	Wohninheit 09: 7,3 m ²
Wohninheit 02: 4,6 m ²	Wohninheit 06: 4,6 m ²	Wohninheit 10: 4,6 m ²
Wohninheit 03: 4,5 m ²	Wohninheit 07: 4,6 m ²	Wohninheit 11: 4,6 m ²
Wohninheit 04: 4,4 m ²	Wohninheit 08: 8,0 m ²	Wohninheit 12: 8,1 m ²

Zusatzraum Stellplatz 18: 7,6 m²
 Zusatzraum Stellplatz 19: 8,1 m²
 Zusatzraum Stellplatz 20: 7,8 m²
 Zusatzraum Stellplatz 21: 8,4 m²
 Zusatzraum Stellplatz 22: 7,8 m²
 Zusatzraum Stellplatz 23: 8,2 m²

Hinweise:
 • Die Kellerraumnummerierung ist fortlaufend, bitte beachten Sie die Wohnungsnummerierung.
 • Der Waschmaschinenstellplatz entspricht der Nummerierung der Wohninheit.

AUSSENANLAGEN



GARTENGRÖßEN

Haus 1	Haus 2	Haus 3
Wohninheit 1: ca. 95 m ²	Wohninheit 1: ca. 110 m ²	Wohninheit 1: ca. 30 m ²
Wohninheit 2: ca. 75 m ²	Wohninheit 2: ca. 90 m ²	Wohninheit 2: ca. 175 m ²
Wohninheit 3: ca. 30 m ²	Wohninheit 3: ca. 35 m ²	Wohninheit 3: ca. 200 m ²
Wohninheit 4: ca. 85 m ²	Wohninheit 4: ca. 35 m ²	Wohninheit 4: ca. 15 m ²
	Wohninheit 5: ca. 120 m ²	Wohninheit 5: ca. 20 m ²

Hauptbüro: Ingolstädter Straße 18, Beilngries
Repräsentationsbüro: Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38
 Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Schaufenster: Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg
 Marktplatz 16, 91171 Greding



EG

Wohnung 1

Wohnfläche*: 94,34 m²
Terrasse: 11,46 m²
Gartenanteil: ca. 95 m²

Alle m²-Maße im Blick:

Flur:	10,04
Bad:	9,04
Abstellraum:	1,94
Schlafen:	14,19
Kind:	12,51
Kochen/Essen:	22,09
Wohnen:	18,80
Terrasse:	11,46

* Bei der angegebenen Wohnfläche ist die Terrasse gemäß Wohnflächenberechnung mit 50 % ihrer Fläche angesetzt

** Parallel-Schiebe-Kipptür mit Festglasanteil

Hauptbüro: Ingolstädter Straße 18, Beilngries
Repräsentationsbüro: Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38
Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg
Marktplatz 16, 91171 Greding

Mail: info@immobilien-mitzam.de