



Objektnummer 000WSi2104

## **HAUS 1; 7TÄLER WOHNEN Dietfurt: Neubau 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Aufzug u. Tiefgarage (provisionsfrei)**

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

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

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**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](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

## **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>320.200,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Ein Kauf erfolgt ohne zusätzliche MAKLER- bzw. VERMITTLUNG</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>73,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Luftwp</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage,</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Energiety</b>	<b>Niedrigenergie</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>14,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>

## **Objektbeschreibung**

**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](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

## 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.*

*Haus 1 mit 12 Wohneinheiten*

**Wohnungen:**

**Erdgeschoss**

**W01: 3 ZKB mit ca. 94,34 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 412.300,-- EUR**

**W02: 2 ZKB mit ca. 68,09 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 297.600,-- EUR**

**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

**W03: 2 ZKB mit ca. 46,48 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 205.400,-- EUR**

**W04: 2 ZKB mit ca. 73,26 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 320.200,-- EUR**

## **Obergeschoss**

**W05: 3 ZKB mit ca. 94,34 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 410.400,-- EUR**

**W06: 2 ZKB mit ca. 68,10 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 296.200,-- EUR**

**W07: 2 ZKB mit ca. 76,61 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 262.500,-- EUR**

**W08: 3 ZKB mit ca. 94,66 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 411.800,-- EUR**

**W09: 3 ZKB mit ca. 94,34 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 415.100,-- EUR**

## **Dachgeschoss**

**W10: 2 ZKB mit ca. 68,10 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 299.600,-- EUR**

**W11: 2 ZKB mit ca. 46,47 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 206.800,-- EUR**

**W12: 3 ZKB mit ca. 94,66 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 416.500,-- EUR**

**Tiefgaragen-Stellplatz: 21.900,-- EUR**

**Außenstellplatz: 9.500,-- EUR**

**Premium Tiefgaragen-Stellplatz: 26.900,-- EUR**

**(Grundriss siehe unter DOKUMENTE!)**

## **Fakten:**

- **hochwertige Bauausführung Effizienzhaus 55**
- **zeitlose Architektur und durchdachte Grundrisse;**
- **Massivbauweise!!! UNIPOR SILVACOR Ziegel gefüllt mit Nadelholzfasern;**
- **Energieeffizienzklasse: A;**
- **Aufzug vom Untergeschoss/Tiefgarage bis ins Dachgeschoss;**
- **barrierefreie Zugänge - ideal für alle Lebenslagen;**
- **Zentralhgz. Luftwärmepumpe;**

## **Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

## **Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

## **Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de) Marktplatz 16, 91171 Greding

- **Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung;**
- **hochwertige Fußböden;**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster mit Granitfensterbänken;**
- **elektrische Rollläden silber 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!**

**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](mailto: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](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**Repräsentationsbüro:**

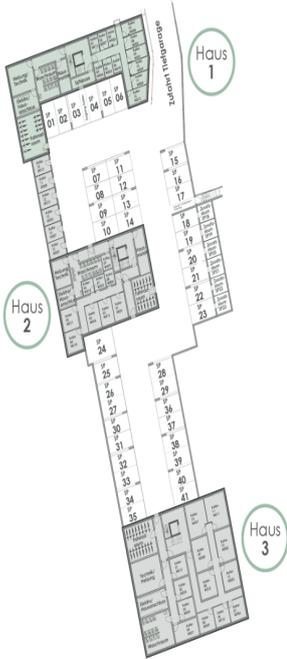
Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

GRUNDRISS HAUS 1 KG



KELLERRAUMGRÖßEN

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

Zusatzraum Stellplatz 16: 7,6 m <sup>2</sup>
Zusatzraum Stellplatz 19: 8,1 m <sup>2</sup>
Zusatzraum Stellplatz 20: 7,8 m <sup>2</sup>
Zusatzraum Stellplatz 21: 8,4 m <sup>2</sup>
Zusatzraum Stellplatz 22: 7,8 m <sup>2</sup>
Zusatzraum Stellplatz 23: 8,2 m <sup>2</sup>

Hinweise:  
 • Die Kellerraumnummern sind fortlaufend, bitte beachten Sie die Wohnungsnummern.  
 • Der Waschmaschinenstellplatz entspricht der Nummerierung der Wohneinheit.



## Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto: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](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**Repräsentationsbüro:**

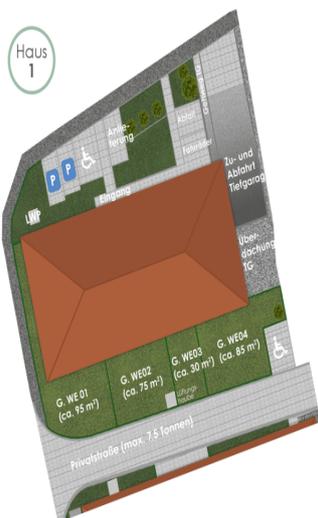
Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

## AUSSENANLAGEN



## GARTENGRÖSSEN

Haus 1	Haus 2	Haus 3
Wohneinheit 1: ca. 95 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 1: ca. 100 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 1: ca. 30 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 2: ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 2: ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 2: ca. 175 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 3: ca. 30 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 3: ca. 35 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 3: ca. 200 m <sup>2</sup>
Wohneinheit 4: ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 4: ca. 35 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 4: ca. 15 m <sup>2</sup>
	Wohneinheit 5: ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohneinheit 5: ca. 20 m <sup>2</sup>

### Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

### Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

### Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding