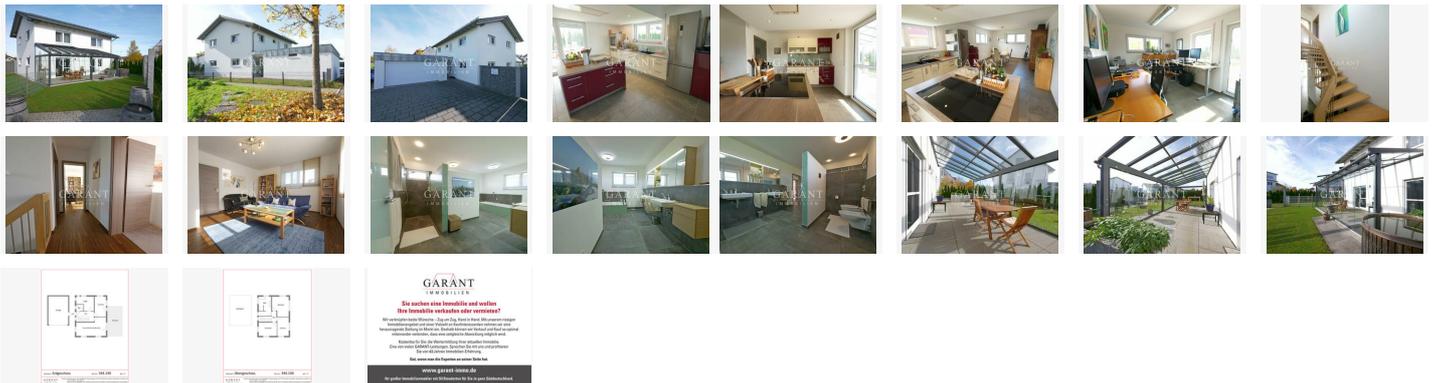


# Exclusives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus 30 km südlich von Ulm

Preis: 749.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/238120>  
Artikelnummer #238120

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
Telefon: 07751-918250  
Fax: 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote  
Veröffentlicht am : 16.11.23

## Preis

Preis: 749.000 €  
Provision: 2,38 % (inkl. MwSt.)  
Im Kaufpreis enthalten: Nein

## Details

Wohnfläche: 148 (m<sup>2</sup>)  
Grundstücksfläche: 744 (m<sup>2</sup>)  
Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl der Bäder: 1

# Exclusives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus

## 30 km südlich von Ulm

Preis: 749.000 €

### Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Dieses 2015 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen in Dietenheim besticht durch seine exklusive Ausstattung. Die großzügig ausgestattete Küche und der dazu gehörende Essbereich bilden einen Mittelpunkt im Erdgeschoss. Die Küche mit großer Kochinsel und Deckenlüfter und einem Backofen in Arbeitshöhe ist von hochwertiger Qualität. Von der Küche gelangt man zur überdachten, ca. 32 qm großen Terrasse (1/2 zur Wohnfläche gerechnet). Das Dach und 2 Seiten sind verglast, wobei die Seiten mittels Schiebetüren komplett zu öffnen sind. Hier lässt es sich bei jedem Wetter aushalten. Die über dem Glasdach montierte Markise verhindert effektiv das Aufheizen des Sommergartens. Neben der Küche schließt sich ein weiterer Raum an, der derzeit als Büro genutzt wird. Weitere Räume im Erdgeschoss: Eingangsflur, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Technik und Waschmaschinen-/Trockneranschluss, Ausgussbecken, Wärmepumpe und ein ca. 300l Pufferspeicher. Aus dem EG ist eine der zwei Doppelgaragen direkt über den überdachten Außenflur erreichbar. Eine schöne breite Buchenholztreppe führt ins Obergeschoss. Eines der drei großen Zimmer im Obergeschoss wird aktuell als Wohnzimmer genutzt, die beiden anderen als Schlafzimmer und Gästezimmer/Ankleide. Das geräumige Wohlfühlbad ist das Highlight im Obergeschoss. Über dem Obergeschoss bietet der Kriechspeicher viel Lager-/Stauraum. An Fensterflügeln im Erdgeschoss und Obergeschoss und Türen sind separate, abnehmbare Fliegengitterrahmen angebracht. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Der schön angelegte Garten umgreift an drei Seiten das Gebäude. Ein aufwendig gestaltetes Gartenhaus beinhaltet eine von Gartenseite aus erreichbare, integrierte und wärme gedämmte Hundehütte. Das Gartenhaus ist mit der zweiten Doppelgarage verbunden. Damit ergibt sich ein großzügiges Angebot an Stell- und Garagenplätzen: zwei Doppelgaragen, eine in Massivbauweise und eine in Holzständerbauweise mit Stein-Gabionen. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Dietenheim liegt ca. 3 km unweit einer Auffahrt zur A7 zwischen Ulm (ca. 30 km) und Memmingen (ca. 35 km), direkt am Iller-Radweg. Es gibt drei Kitas, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule (Mittelschule) und eine Musikschule sowie einige Vereine. Auch kulturelle Veranstaltungen kommen, z.B. in der Stadthalle Dietenheim, nicht zu kurz. Infrastruktur: Bäckereien, Metzgerei, Supermärkte, Restaurants, Eisdielen, Geschäfte, Banken, Apotheken, Ärztehaus, Tankstelle, Autowaschpark, Sportplatz, Kinderspielplätze, Rathaus, Gewerbe und Industrie. Der Bahnhof Illertissen (ca. 15 Min. bis Ulm) ist mit dem Linienbus erreichbar. Die Umgebung mit Wäldern, Badeseesee und Iller bietet alles zum Erholen, Wandern und Radfahren.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 17,90 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse A+ (<30)

Heizung: Fußbodenheizung mit Strom

Baujahr laut Energieausweis: 2015 2 x Garage, 3 x Stellplatz außen\* ruhige Lage \* technisch und energetisch auf dem neuesten Stand \* Badeseesee fußläufig erreichbar \* nahe der A7 sehr gute Verkehrsanbindung

**Objektnummer:** 344.140

# Exclusives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus 30 km südlich von Ulm

Preis: 749.000 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Neuwertig**Baujahr:** 2015**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis**Bedarf/ Verbrauch:** 17,9 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))**Energieeffizienzklasse:** A+**Heizungsart:** Fußbodenheizung

## Ausstattung

**Gäste-WC**

Zu drei Stellplätzen im Freien zwischen den beiden Doppelgaragen befindet sich zusätzlich noch ein Stellplatz für ein großes Wohnmobil. Energieeffizienz hat in diesem Haus ebenfalls Priorität. Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Außenwände des Wohnhauses bestehen aus hochdämmenden Porenbetonsteinen. Ebenso ist eine Entkalkungsanlage installiert. Im Kaufpreis ist der Ablösebetrag der Küche in Höhe von EUR 9.500,- enthalten. Individuell angefertigte Möbel, wie der Garderobenschrank, die exklusiven Badmöbel und die Nachttische könnten nach Absprache abgelöst werden. \* hochwertige exklusive Ausstattung \* großzügiges Wohlfühlbad

# Exclusives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus

## 30 km südlich von Ulm

Preis: 749.000 €

### Beschreibung

Dieses 2015 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen in Dietenheim besticht durch seine exklusive Ausstattung. Die großzügig ausgestattete Küche und der dazu gehörende Essbereich bilden einen Mittelpunkt im Erdgeschoss. Die Küche mit großer Kochinsel und Deckenlüfter und einem Backofen in Arbeitshöhe ist von hochwertiger Qualität. Von der Küche gelangt man zur überdachten, ca. 32 qm großen Terrasse (1/2 zur Wohnfläche gerechnet). Das Dach und 2 Seiten sind verglast, wobei die Seiten mittels Schiebetüren komplett zu öffnen sind. Hier lässt es sich bei jedem Wetter aushalten. Die über dem Glasdach montierte Markise verhindert effektiv das Aufheizen des Sommergartens. Neben der Küche schließt sich ein weiterer Raum an, der derzeit als Büro genutzt wird. Weitere Räume im Erdgeschoss: Eingangsflur, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Technik und Waschmaschinen-/Trockneranschluss, Ausgussbecken, Wärmepumpe und ein ca. 300l Pufferspeicher. Aus dem EG ist eine der zwei Doppelgaragen direkt über den überdachten Außenflur erreichbar. Eine schöne breite Buchenholztreppe führt ins Obergeschoss. Eines der drei großen Zimmer im Obergeschoss wird aktuell als Wohnzimmer genutzt, die beiden anderen als Schlafzimmer und Gästezimmer/Ankleide. Das geräumige Wohlfühlbad ist das Highlight im Obergeschoss. Über dem Obergeschoss bietet der Kriechspeicher viel Lager-/Stauraum. An Fensterflügeln im Erdgeschoss und Obergeschoss und Türen sind separate, abnehmbare Fliegengitterrahmen angebracht. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Der schön angelegte Garten umgreift an drei Seiten das Gebäude. Ein aufwendig gestaltetes Gartenhaus beinhaltet eine von Gartenseite aus erreichbare, integrierte und wärme gedämmte Hundehütte. Das Gartenhaus ist mit der zweiten Doppelgarage verbunden. Damit ergibt sich ein großzügiges Angebot an Stell- und Garagenplätzen: zwei Doppelgaragen, eine in Massivbauweise und eine in Holzständerbauweise mit Stein-Gabionen. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

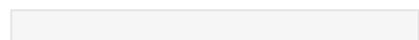
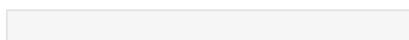
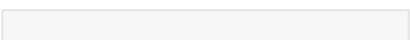
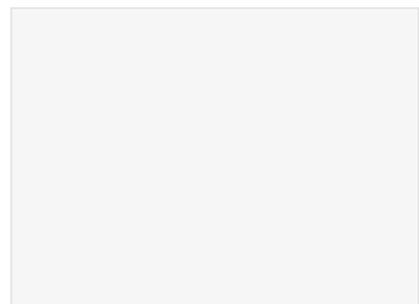
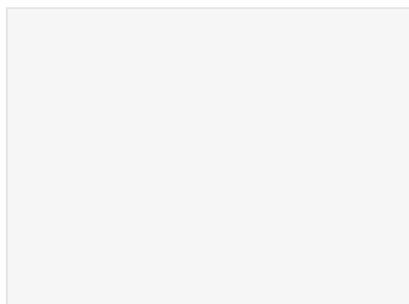
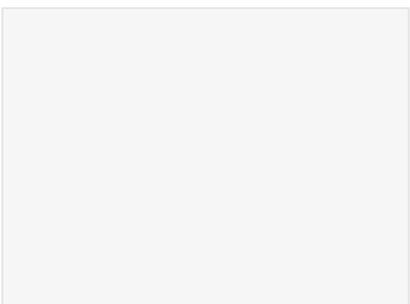
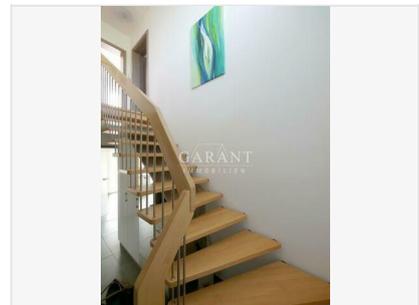
### Objekt Standort

[Dietenheim, Deutschland](#)

# Exclusives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus 30 km südlich von Ulm

Preis: 749.000 €

## Produktbilder



# Exclusives, ruhig gelegenes Einfamilienhaus 30 km südlich von Ulm

Preis: 749.000 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen  
Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 43 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.