

Diespeck

# Großzügiges Zuhause mit viel Potential für Handwerker

Objektnummer: 25333031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 289 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25333031   |
| Wohnfläche   | ca. 192 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6.5        |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1938       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 99.000 EUR                                                                |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Die Immobilie



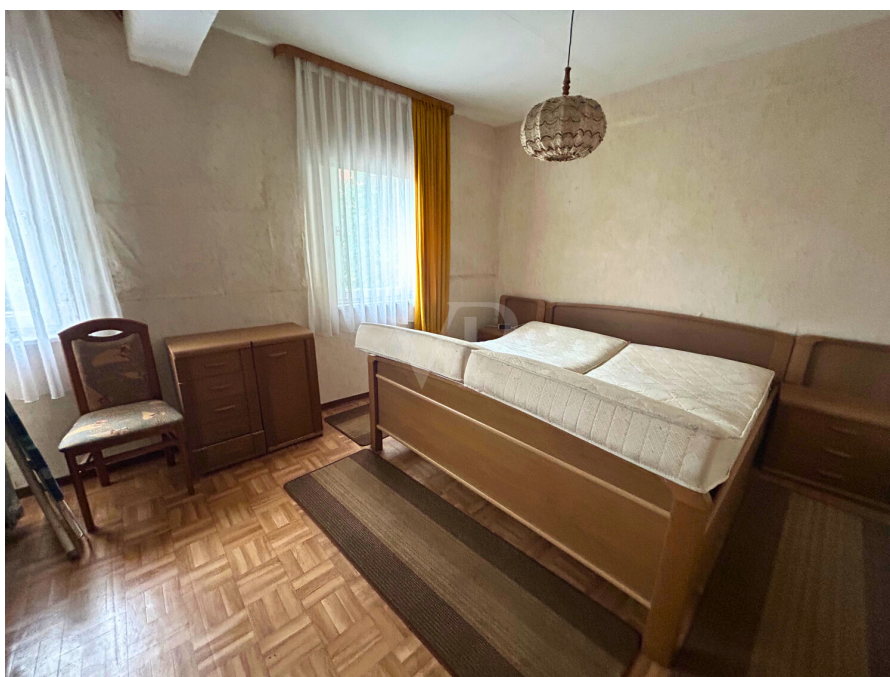
Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



**Vadim Becker**   **Eric Schmidt**   **Dieter Telling**   **Marcel Shair**   **Anne Gegner**

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com  
[www.von-poll.com/kitzingen](http://www.von-poll.com/kitzingen)

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 -87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com  
[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-Reputation  
01/2024  
faz.net/digitale-vorreiter

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Ein erster Eindruck

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 289 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von etwa 192 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Das Haus bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Modernisierung und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Das Erdgeschoss zeichnet sich durch eine funktionale und familiengerechte Raumaufteilung aus. Es umfasst eine Küche mit vorhandener Einbauküche, einen angrenzenden Abstellraum, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer sowie ein zusätzliches Schlafzimmer. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten eine gute Belichtung. Das Erdgeschoss eignet sich aufgrund des vorhandenen Schlafzimmers auch für altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen weitere Wohnräume zur Verfügung. Hier befinden sich eine kleine Küche, ein kombinierter Wohn- und Schlafbereich, ein kleineres Zimmer, das als Abstellraum genutzt werden kann, zwei Schlafzimmer sowie ein separates WC. Die vorhandene Raumstruktur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als eigenständige Wohneinheit für Familienmitglieder oder als zusätzlicher Rückzugsbereich.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem insgesamt renovierungsbedürftigen Zustand. Umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Immobilie an aktuelle Wohn- und Energiestandards anzupassen. Die Grundsubstanz des Gebäudes erscheint jedoch solide, sodass eine Sanierung eine lohnende Investition darstellen kann.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 289 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Je nach Bedarf besteht die Möglichkeit, einen Gartenbereich, eine Terrasse oder Stellflächen für Fahrzeuge anzulegen.

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Alles zum Standort

Diespeck besticht als ländliche Gemeinde in Bayern durch seine ausgewogene demografische Struktur und das stetige Bevölkerungswachstum, das von 2.987 Einwohnern im Jahr 1990 auf 3.798 im Jahr 2023 angestiegen ist. Mit einer niedrigen Bevölkerungsdichte von 180 Personen pro Quadratkilometer bietet die Stadt ein großzügiges Flächenpotenzial und eine behagliche Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die stabile wirtschaftliche Lage und die gute Anbindung an regionale Zentren schaffen eine verlässliche Grundlage für berufliche Perspektiven und ein sicheres Zuhause inmitten einer idyllischen, naturnahen Umgebung.

In Diespeck finden Familien ein harmonisches Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaft fördert. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe der Gemeinde ermöglichen ein vertrauensvolles Miteinander und schaffen Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten und naturnahen Erholungsflächen lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und stärkt das familiäre Wohlbefinden nachhaltig.

Das Bildungsangebot in Diespeck ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Grund- und Mittelschulen sowie Kindergärten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, etwa die Grund- und Mittelschule Diespeck in rund sieben Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Allgemeinärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet – beispielsweise ist der praktische Arzt nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Linden-Apotheke. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die Kindern und Eltern vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in drei bis vier Minuten Gehweite gesichert, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Diespeck als ein idealer Ort, der Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven in harmonischer Balance vereint.

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25333031 - 91456 Diespeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)