Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ankommen und Wohlfühlen – Ihr Zuhause in Schretzheim

Objektnummer: 25348027



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.35 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 470 m²

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25348027
Wohnfläche	ca. 127.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	23.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	165.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Auf rund 127 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, erwarten Sie helle Räume und eine durchdachte Aufteilung. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein bereits ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren ca. 25 m² Nutz- bzw. Wohnfläche, das Ihnen zusätzliche Freiräume für individuelle Bedürfnisse eröffnet.

Bereits beim Eintreten vermittelt das Haus eine angenehme, einladende Atmosphäre. Der zentrale Flur im Erdgeschoss führt Sie in die verschiedenen Wohnbereiche. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche erleichtern den Alltag. Die großzügige Küche bietet viel Raum zum gemeinsamen Kochen und Genießen. Gleich nebenan lädt das geräumige Esszimmer dazu ein, zusammenzukommen, miteinander zu lachen und den Tag bei einem gemütlichen Essen ausklingen zu lassen. Große Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine freundliche, offene Ausstrahlung.

Das Wohnzimmer ist der ideale Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Der Schwedenofen sorgt insbesondere in der Übergangszeit für wohlige Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre, in der man es sich gerne gemütlich macht. Ob entspannte Abende auf dem Sofa, gemeinsame Zeit mit der Familie oder ein geselliges Treffen mit Freunden – hier ist Platz für die schönen Momente des Lebens. Besonders angenehm ist der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten. So können Sie an warmen Tagen Ihr Wohnzimmer ganz einfach nach draußen erweitern, die Sonne genießen oder den Abend entspannt im Freien verbringen, während die Kinder im Garten spielen.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Wohngefühl fort. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und persönliche Rückzugsorte. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – hier können Sie Ihre Bedürfnisse flexibel umsetzen. Ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen diese Etage und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zwei Balkone schaffen weitere Möglichkeiten, frische Luft zu genießen und kleine Auszeiten einzulegen. Starten Sie den Morgen mit einer Tasse Kaffee im Freien oder lassen Sie den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen.

Noch mehr Gestaltungsspielraum bietet das bereits ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 25 m² zusätzlicher Nutz- bzw. Wohnfläche. Ob als gemütliches Gästezimmer, zusätzlicher Schlafbereich, kreativer Hobbyraum oder ruhiges Homeoffice – dieser Bereich lässt sich vielseitig nutzen und an Ihre persönliche Lebenssituation anpassen. Zwei kleinere Räume stehen außerdem als praktische Abstellflächen zur Verfügung und bieten wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Auch im Außenbereich lässt sich das Leben genießen. Das rund 470 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Verweilen. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen, Blumen und Pflanzen gestalten oder sich eine gemütliche Sitzecke schaffen, die an sonnigen Tagen zum Lieblingsplatz wird. Zwei Garagen sorgen für komfortable und sichere Stellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Gleichzeitig bieten sie zusätzlichen Platz für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Dinge, die im Alltag ihren Platz benötigen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ausstattung und Details

Fenster (3-fach verglast)
Vollwärmeschutz
Jalousien elektrisch
Fußböden Fliesen + Parkett, alternativer Boden Natura Meister
Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
Heizung mit Flüssiggas zusätzlich ein Solarbrauchwasserspeicher 300 l mit Wärmepumpe (ist im Wasserspeicher integriert)
Schwedenofen im Wohnzimmer
Einbauküche
Gäste-WC
Bad OG Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne + WC
Bad DG Tageslichtbad mit Dusche + WC
2 Garagen + Stellplatz
Schuppen hinter der Garage

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Alles zum Standort

Die Große Kreisstadt Dillingen am Nordufer der Donau im Donauried ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Zu Dillingen an der Donau gehören die Ortsteile Donaualtheim, Fristingen, Hausen, Kicklingen, Schretzheim und Steinheim.

Die zahlreichen Kirchen und die von den Augsburger Fürstbischöfen geprägte Geschichte brachten Dillingen den Ehrentitel "Schwäbisches Rom" ein. Wertvolle Kirchenschätze und andere Kostbarkeiten von kunstgeschichtlichem Rang sind hier zu entdecken.

Die bekannteste Persönlichkeit der Stadt ist Sebastian Kneipp. Heute erinnert ein Kneipp-Rundweg durch die Stadt an das Wirken des Priesters und Hydrotherapeuten in Dillingen.

Mit zahlreichen Marktveranstaltungen im historischen Kern des Stadtzentrums wird eine unverwechselbare Atmosphäre vermittelt. Besucher aus nah und fern lockt im Herbst der "Häfelesmarkt“ zum Schloss. Das Volksfest "Dillinger Frühling“, das stimmungsvolle Open-Air-Event "Lampionfest" und zum Winterende die traditionellen Faschingszüge wie der „Nachtumzug“ sind weitere touristische und kulturelle Höhepunkte im Stadtleben.

Durch die Stadt führt die als Donautalbahn bezeichnete Bahnstrecke Regensburg – Ulm. Mit der Regionalbahn können Donauwörth und Günzburg schnell erreicht werden. Die Lage an der Bundesstraße 16 bietet einen direkten Anschluss zur A 8 (Stuttgart – München). Auch die A 7 (Würzburg – Ulm – Füssen) ist in 25 km schnell zu erreichen. Der durch die Stadt führende Donauradweg bietet für Freizeitaktivitäten ideale Möglichkeiten.

Die Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind teilweise in Fußnähe gelegen. Mit dem Fahrrad ist die Altstadt von Dillingen etwa in 10 - 15 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com