Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Cozy detached house in the heart of Schretzheim

*Property ID: 25348027*




PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127.35 $m^2$ • ROOMS: 6 • LAND AREA: 470 $m^2$

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25348027 |
| Living Space | ca. 127.35 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1982 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 495.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Liquefied gas |
| Energy certificate valid until | 23.10.2035 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 165.4 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1982 |

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property





Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# The property






Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# A first impression

Welcome to your new home! This cozy detached house is located in Schretzheim, a popular district of Dillingen an der Donau. It enjoys a quiet yet sought-after residential area known for its family-friendly atmosphere and high quality of life. With approximately 127 m² of living space spread over two floors and a finished attic (adding another 25 m²), the house offers an exceptional amount of space for families or couples who appreciate ample room. The pleasant living atmosphere is immediately apparent upon entering the house. On the ground floor, the central hallway harmoniously connects all areas. Here you will find the guest WC and a practical storage room, which is directly adjacent to the kitchen. The kitchen itself offers plenty of space for culinary creativity and is directly connected to the spacious dining room. Large windows flood this room with light, creating a particularly welcoming atmosphere – the ideal place to start the day with a cup of coffee and the first rays of sunshine. From the hallway, you enter the inviting living room, which features a cozy wood-burning stove that provides comforting warmth, especially during the transitional seasons. Here you can enjoy relaxing hours with family and friends. The living room offers direct access to the terrace. While children play outdoors, adults can relax on the terrace and enjoy the tranquility of the surroundings. Upstairs, there are two spacious bedrooms, a bathroom, and a separate WC. Two balconies provide additional comfort and offer space for relaxing moments outdoors. The converted attic offers another room that can be flexibly used as a bedroom, guest room, or home office. This floor is completed by two smaller rooms that can be used for storage. The approximately 470 m² property boasts a well-maintained garden that offers ample space for relaxation, play, and landscaping. The two garages perfectly complement the property and provide secure storage for your cars, bicycles, or garden equipment. This detached house combines spacious living, bright rooms, and an excellent location – a home that uniquely blends comfort, quality of life, and security.

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Details of amenities

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
Bad OG Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne + WC
Bad DG Tageslichtbad mit Dusche + WC
2 Garagen + Stellplatz
Schuppen hinter der Garage

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# All about the location

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.

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 165.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com