Dillingen an der Donau / Schretzheim

Maison individuelle confortable au cœur de Schretzheim

CODE DU BIEN: 25348027



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127.35 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 470 m^2

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25348027
Surface habitable	ca. 127.35 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	165.4 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison individuelle est située à Schretzheim, un quartier prisé de Dillingen an der Donau. Elle bénéficie d'un emplacement privilégié dans un quartier résidentiel calme et recherché, réputé pour son ambiance familiale et sa qualité de vie. Avec environ 127 m² de surface habitable répartis sur deux étages et un grenier aménagé (25 m² supplémentaires), la maison offre un espace généreux pour les familles ou les couples appréciant les belles pièces à vivre. L'atmosphère chaleureuse se ressent dès l'entrée. Au rez-de-chaussée, le hall central dessert harmonieusement toutes les pièces. Vous y trouverez les toilettes invités et un cellier pratique, attenant à la cuisine. Cette dernière, spacieuse et fonctionnelle, communique directement avec la salle à manger. De grandes fenêtres baignent la pièce de lumière naturelle, créant une atmosphère particulièrement accueillante – l'endroit idéal pour commencer la journée avec un café et les premiers rayons du soleil. Depuis le hall, vous accédez au salon convivial, agrémenté d'un poêle à bois qui diffuse une chaleur réconfortante, notamment en intersaison. Ici, vous pourrez profiter de moments de détente en famille ou entre amis. Le salon donne directement sur la terrasse. Pendant que les enfants jouent dehors, les adultes peuvent se relaxer sur la terrasse et apprécier le calme environnant. À l'étage, vous trouverez deux chambres spacieuses, une salle de bains et des toilettes séparées. Deux balcons offrent un confort supplémentaire et permettent de profiter de moments de détente en plein air. Les combles aménagés offrent une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre, de chambre d'amis ou de bureau. Ce niveau est complété par deux petites pièces pouvant servir de rangement. La propriété d'environ 470 m² bénéficie d'un jardin bien entretenu offrant un vaste espace pour la détente, les jeux et l'aménagement paysager. Les deux garages complètent parfaitement la propriété et offrent un espace de rangement sécurisé pour vos voitures, vélos ou outils de jardinage. Cette maison individuelle allie espaces de vie généreux, pièces lumineuses et un emplacement idéal – une maison qui combine harmonieusement confort, qualité de vie et sécurité.

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Hippe

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com