Dillingen an der Donau / Schretzheim

Accogliente casa indipendente nel cuore di Schretzheim

Codice oggetto: 25348027



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127.35 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m^2

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348027
Superficie netta	ca. 127.35 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas liquido
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	165.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà





Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa accogliente casa indipendente si trova a Schretzheim, un quartiere popolare di Dillingen an der Donau. Gode di una zona residenziale tranquilla ma ricercata, nota per la sua atmosfera familiare e l'elevata qualità della vita. Con circa 127 m² di superficie abitabile distribuita su due piani e una mansarda rifinita (che aggiunge altri 25 m²), la casa offre uno spazio eccezionale per famiglie o coppie che apprezzano gli ampi spazi. La piacevole atmosfera abitativa è immediatamente percepibile entrando in casa. Al piano terra, il corridoio centrale collega armoniosamente tutti gli ambienti. Qui si trovano il bagno per gli ospiti e un pratico ripostiglio, direttamente adiacente alla cucina. La cucina stessa offre ampio spazio per la creatività culinaria ed è direttamente collegata all'ampia sala da pranzo. Ampie finestre inondano di luce questa stanza, creando un'atmosfera particolarmente accogliente: il luogo ideale per iniziare la giornata con una tazza di caffè e i primi raggi di sole. Dal corridoio si accede all'accogliente soggiorno, dotato di una confortevole stufa a legna che fornisce un calore confortevole, soprattutto durante le mezze stagioni. Qui potrete trascorrere ore di relax con la famiglia e gli amici. Il soggiorno offre accesso diretto alla terrazza. Mentre i bambini giocano all'aperto, gli adulti possono rilassarsi sulla terrazza e godersi la tranquillità dei dintorni. Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto, un bagno e un WC separato. Due balconi offrono ulteriore comfort e spazio per momenti di relax all'aperto. La mansarda ristrutturata offre un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera da letto, camera per gli ospiti o ufficio. Questo piano è completato da due stanze più piccole che possono essere utilizzate come ripostiglio. La proprietà di circa 470 m² vanta un giardino ben curato che offre ampio spazio per il relax, il gioco e la cura del giardino. I due garage completano perfettamente la proprietà e offrono un deposito sicuro per auto, biciclette o attrezzature da giardino. Questa casa indipendente combina ampi spazi abitativi, ambienti luminosi e una posizione eccellente: una casa che coniuga in modo unico comfort, qualità della vita e sicurezza.

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Hippe

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com