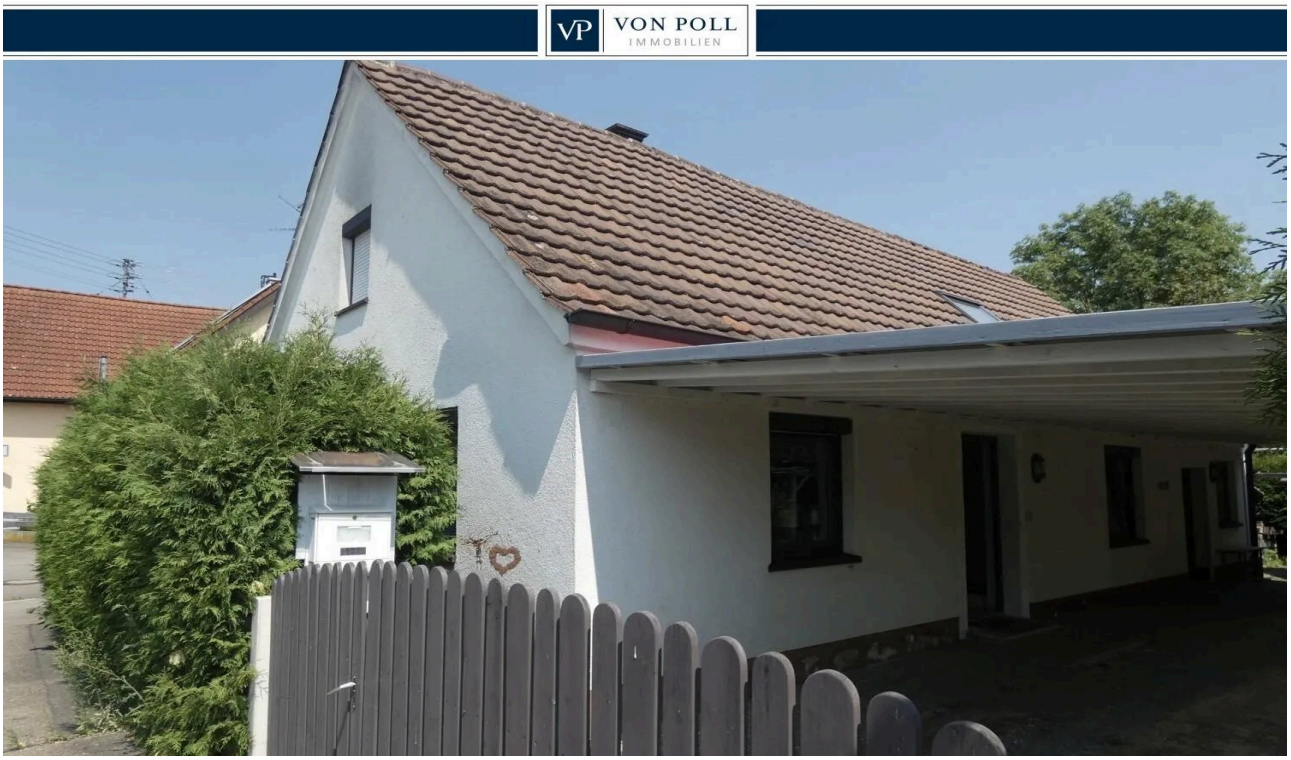
Dillingen an der Donau / Schretzheim

Historisches und gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26348018



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 474 m²

Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

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

Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26348018
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1836
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie-verbrauch	69 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

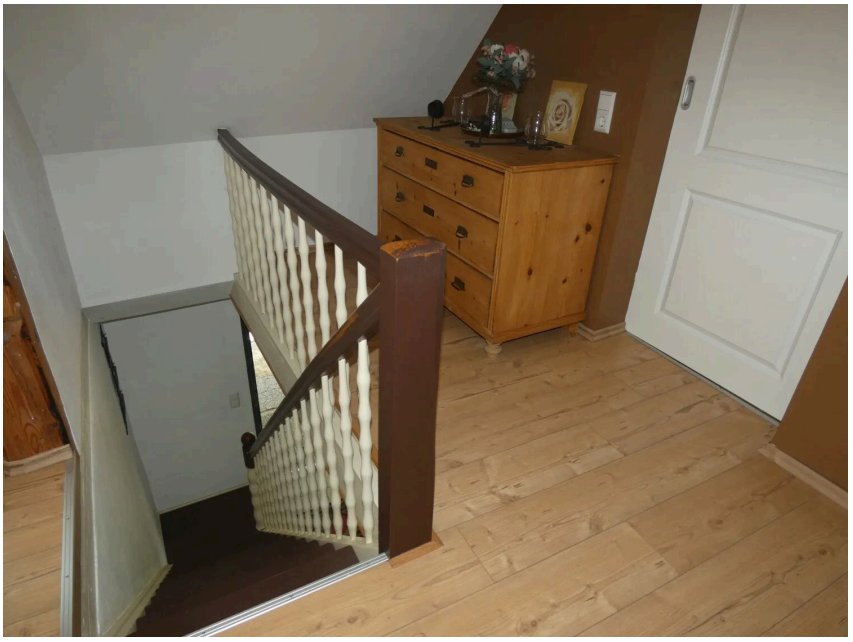
Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ein erster Eindruck

Dieses heimelige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1836 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² und einem Grundstück von rund 474 m² ausreichend Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Immobilie überzeugt durch eine ansprechende Kombination aus traditionellem Charme und modernen Elementen, die im Rahmen umfassender Modernisierungsmaßnahmen sukzessive umgesetzt wurden.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Dadurch bietet es sowohl Singles als auch Paaren oder kleinen Familien vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer steht zur Verfügung und wurde in den Jahren 2017/18 vollständig modernisiert, einschließlich der Erneuerung der Leitungen. Auch die Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen wurden bereits im Jahr 2014 erneuert. Die Dämmung und das Dach des Hauses wurden ebenfalls 2014 umfassend überholt, wodurch ein weiterer Beitrag zur Modernität der Immobilie geleistet wurde, so dass sie heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht wird, ohne dabei ihren ursprünglichen Charakter zu verlieren. Das Erscheinungsbild des Hauses reflektiert diese gelungene Kombination aus Historie und zeitgemäßer Ausstattung.

Neben Maßnahmen an den technischen Anlagen wurden auch die Fenster aufgearbeitet und die Böden 2014 erneuert. Die fortlaufende Pflege und laufende Instandhaltung spiegeln sich im Zustand des gesamten Gebäudes wider.

Beheizt wird das Einfamilienhaus durch eine Kombination aus Ofenheizung und elektrischer Fußbodenheizung.

Das Grundstück mit einer Fläche von etwa 474 m² bietet zusätzlichen Raum im Außenbereich. Eine überdachte Sitzecke und ein Stadel sind vorhanden. Auch Gemüsebeete oder einfach nur Raum zum Entspannen im Freien oder als Spielfläche – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Nutzung. Die Grundstücksgröße bietet genug Platz, um Privatsphäre und vielfältige Freizeitaktivitäten miteinander zu verbinden.

Mit ihren vier Zimmern, dem komfortablen Schlafzimmer und dem modernisierten Badezimmer eignet sich das Haus für Menschen, die großzügigen Wohnraum mit dem besonderen Flair eines historischen Gebäudes verbinden möchten. Die ausgewogene Raumgröße erlaubt sowohl gemütliches Wohnen als auch die Möglichkeit, Gäste zu empfangen oder Home-Office-Bereiche einzurichten.

Sie können sofort einziehen und Ihr neues Zuhause gestalten!

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung

ausführlich vor und stehen Ihnen bei weiteren Fragen zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 26348018 - 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 Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 25 - 30 Minuten zu Fuß oder auch schneller mit dem Fahrrad erreichbar.

Objektnummer: 26348018 - 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: 26348018 - 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