

Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Gemütliches Einfamilienhaus im Herzen von Schretzheim

Objektnummer: 25348027



**KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>**

**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                  | 555.000 EUR                                                                   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                               |
| Provision                  | Die Käuferprovision beträgt 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            | 165.40 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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680

dillingen@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in Schretzheim, einem beliebten Stadtteil von Dillingen an der Donau. Es liegt in einer ruhigen und zugleich begehrten Wohnlage, die für ihre Familienfreundlichkeit und hohe Lebensqualität bekannt ist.

Mit einer Wohnfläche von rund 127 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und ein ausgebautes Dachgeschoss (zusätzlich nochmals ca. 25 m<sup>2</sup>), bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Familien oder Paare mit großem Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss verbindet der zentrale Flur alle Bereiche harmonisch miteinander. Hier befinden sich das Gäste-WC und der praktische Abstellraum, welcher direkt an die Küche grenzt. Die Küche selbst bietet viel Raum für kulinarische Kreativität und steht in direkter Verbindung zum großzügigen Esszimmer. Durch die großen Fensterflächen ist dieser Raum lichtdurchflutet und schafft eine besonders freundliche Atmosphäre – der ideale Ort, um den Tag bei einer Tasse Kaffee und den ersten Sonnenstrahlen zu beginnen.

Ebenfalls gelangt man vom Flur in das einladende Wohnzimmer, welches mit einem heimeligen Schwebenofen ausgestattet ist der besonders in der Übergangszeit für wohlige Wärme sorgt. Hier lassen sich entspannte Stunden mit Familie und Freunden genießen. Vom Wohnzimmer führt der direkte Zugang auf die Terrasse. Während Kinder im Freien spielen, können Erwachsene auf der Terrasse entspannen und die Ruhe der Umgebung genießen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Zwei Balkone sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten Platz für entspannte Momente im Freien. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren Raum, der flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Komplettiert wird diese Etage durch zwei kleinere Räume die als Abstellraum genutzt werden können.

Das etwa 470 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit einem gepflegten Garten, der ausreichend Fläche zum Entspannen, Spielen und Gestalten bietet. Die beiden Garagen runden das Angebot wunderbar ab und bieten sicheren Platz für Ihre PkW, Fahrräder oder Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, helle Räume und eine hervorragende

**Lage – ein Zuhause, das Komfort, Lebensqualität und Geborgenheit auf besondere Weise verbindet.**

**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**

**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](mailto:dillingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**