

Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Hangulatos családi ház Schretzheim szívében

VP azonosító: 25348027



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

VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 470 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Áttekintés

VP azonosító	25348027
Hasznos lakótér	ca. 127,35 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	555.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Folyékony gáz	Teljes energiaigény	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### 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)

**VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a hangulatos családi ház Schretzheimben, Dillingen an der Donau népszerű kerületében található. Egy csendes, mégis keresett lakóövezetben fekszik, amely családbarát légköréről és magas életminőségéről ismert. A két szinten elterülő, körülbelül 127 m<sup>2</sup>-es lakótérrel és egy (további 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthető) befejezett tetőtérrel a ház kivételesen sok helyet kínál családok vagy párok számára, akik értékelik a tágas teret. A kellemes lakókörnyezet azonnal szembetűnik a házba való belépéskor. A földszinten a központi folyosó harmonikusan összeköti az összes helyiséget. Itt található a vendég WC és egy praktikus tárolóhelyiség, amely közvetlenül a konyha mellett található. Maga a konyha rengeteg helyet kínál a kulináris kreativitáshoz, és közvetlenül kapcsolódik a tágas étkezőhöz. A nagy ablakok fényárban árasztják el ezt a helyiséget, különösen barátságos légkört teremtve – ideális hely a nap indítására egy csésze kávéval és a nap első sugaraival. A folyosóról a hívogató nappaliba lépünk, ahol egy hangulatos fatüzelésű kályha található, amely kellemes meleget biztosít, különösen az átmeneti évszakokban. Itt pihentető órákat tölthet családjával és barátaival. A nappaliból közvetlenül a teraszra juthatunk. Míg a gyerekek a szabadban játszanak, a felnőttek a teraszon pihenhetnek és élvezhetik a környezet nyugalmát. Az emeleten két tágas hálószoba, egy fürdőszoba és egy külön WC található. A két erkély további kényelmet biztosít, és teret kínál a szabadtéri pihentető pillanatoknak. Az átalakított tetőtér egy további szobát kínál, amely rugalmasan használható hálószobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. Ezt a szintet két kisebb szoba teszi teljessé, amelyek tárolásra is alkalmasak. A körülbelül 470 m<sup>2</sup>-es ingatlanhoz egy gondozott kert tartozik, amely bőséges helyet kínál a pihenésre, játékokra és a tereprendezésre. A két garázs tökéletesen kiegészíti az ingatlant, és biztonságos tárolást biztosít autóinak, kerékpárjainak vagy kerti felszereléseinek. Ez a családi ház tágas nappalit, világos szobákat és kiváló elhelyezkedést ötvöz – egy olyan otthon, amely egyedülállóan ötvözi a kényelmet, az életminőséget és a biztonságot.

**VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## **Minden a helyszínrol**

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 Augsburgener Fürstbischöfen geprägte Geschichte brachten Dillingen den Ehrentitel "Schwäbisches Rom" ein. Wertvolle Kirchenschätze und andere Kostbarkeiten von kunsthistorischem 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 Kindergärten sind teilweise in Fußnähe gelegen. Mit dem Fahrrad ist die Altstadt von Dillingen etwa in 10 - 15 Minuten zu erreichen.

**VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 165.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.**

**VP azonosító: 25348027 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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