

Dillingen an der Donau / Schretzheim

Historisches und gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten

Codice oggetto: 26348018



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 474 m²

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

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

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26348018
Superficie netta	ca. 145 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1836
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	legno
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2036
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



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

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. In the foreground, a smartphone is tilted, showing a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a solid dark blue.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Una prima impressione

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 Sitzzecke 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.

Codice oggetto: 26348018 - 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 Donauaalthem, 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.

Codice oggetto: 26348018 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

Ulteriori informazioni

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: 26348018 - 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