

Dillingen an der Donau / Schretzheim

# Einfamilienhaus mit Geschichte im Dillinger Stadtteil Schretzheim

Objektnummer: 24348033.1



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 855 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348033.1
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1921
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1921

Objektnummer: 24348033.1 - 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: 24348033.1 - 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: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Die Immobilie



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)

**Objektnummer: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses einladende Einfamilienhaus befindet sich im für seine Lebensqualität bekannten Dillinger Stadtteil Schretzheim in einem ruhigen Wohngebiet, fern ab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr. Das Erdgeschoss des Hauses wurde im Jahr 2019 umfangreich renoviert. Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein. Das Bad sowie ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Ein zusätzliches Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer/Gästezimmer oder auch Arbeitszimmer genutzt werden. Das Obergeschoss ist derzeit noch nicht vollständig erneuert, bietet jedoch viel Potential zur individuellen Gestaltung. Die insgesamt 5 Räume können als Schlafzimmer, Büro oder auch für eine zusätzliche Küche, ein großes zweites Bad o.ä. verwendet werden: Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen! Die vorhandenen Dachschrägen verleihen den Räumen einen besonderen Charme und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Ausreichend Stauraum bietet der geräumige Keller. Hier ist die komplette Haustechnik untergebracht. Der große gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und zur individuellen Freizeitgestaltung. Eine zusätzliche Garage, ja sogar ein zweites Haus kann auf dem Grundstück erreicht werden (Genehmigung erforderlich). Eine kleine Garage mit Platz für einen Pkw sowie zwei Freiplätze davor sind vorhanden. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.



Objektnummer: 24348033.1 - 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 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“ mit "Bärentreibern und Biberstehlern" 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. Das Objekt liegt in einer sehr guten Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 7-9 Minuten. Die ruhige Wohngegend eignet sich perfekt für Familien, die die Natur lieben und gleichzeitig die Vorzüge einer Stadt schätzen.

Objektnummer: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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. **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.

Objektnummer: 24348033.1 - 89407 Dillingen an der Donau / Schretzheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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