

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Dillingen Schretzheim

### Zwei Wohneinheiten, ein Lebensgefühl - Ruhiges Haus mit Garten



Objekt-Nr. **OM-415431**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:  
Katharina Neufeld

89407 Dillingen Schretzheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	644,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Dieses großzügige und äußerst gemütliche Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung sucht seinen neuen Besitzer – jemanden, der viel Raum zum Leben, Wohlfühlen und Entspannen zu schätzen weiß. Das Haus beeindruckt mit einer außergewöhnlich großen Wohnfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und sowohl Familien als auch Menschen mit Platzbedarf ideale Voraussetzungen liefert.

Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Keller. Hier erwartet Sie ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und separatem Ruheraum – perfekt für entspannte Abende oder kleine Auszeiten im Alltag. Zusätzlich bietet der Keller mehrere Großräume, die flexibel genutzt werden können, z. B. als Hobby-, Fitness- oder Lagerflächen. Ein eigener Partyraum rundet das Untergeschoss ab und macht das Haus zu einem idealen Ort für gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

Auch die Einliegerwohnung eröffnet attraktive Möglichkeiten: Sie eignet sich ideal zur Vermietung, als Büro, für erwachsene Kinder oder als Rückzugsort für Gäste.

Dieses Haus vereint Komfort, Großzügigkeit und vielseitige Nutzung – und wartet nun auf Menschen, die seinen besonderen Charme erkennen und mit Leben füllen möchten.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige und äußerst gepflegte Ausstattung, die Stilbewusstsein und Qualität auf eindrucksvolle Weise vereint. Bereits beim Betreten fällt der edle Marmorboden im Eingangsbereich sowie auf sämtlichen Treppen im Haus auf. Diese zeitlose, langlebige und elegante Materialwahl verleiht dem gesamten Wohnbereich ein repräsentatives Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist der neu ausgebaute Dachgeschossbereich, der vor rund sechs Jahren vollständig modernisiert wurde. Der Ausbau erfolgte mit höchsten Ansprüchen an Design und Wohnkomfort. Die moderne Holzterrasse mit integriertem Glasschutz fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und wirkt gleichzeitig offen, leicht und hochwertig. Das Dachgeschoss selbst präsentiert sich in einer zeitgemäßen, stilvollen Gestaltung und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Wohnzimmer setzt ein außergewöhnliches Designelement einen exklusiven Akzent:

Eine Wand wurde von einer Künstlerin individuell gestaltet, mit feinen, handgezeichneten Linien sowie eleganten Blattgoldelementen, die dem Raum eine warme, edle Ausstrahlung verleihen. Die künstlerische Gestaltung wurde so abgestimmt, dass sie perfekt mit dem Boden harmonisiert und dem Wohnbereich eine einzigartige und sehr hochwertige Atmosphäre verleiht.

Diese besondere Kombination aus edlen Materialien, modernem Design und individuellen Kunstdetails macht das Haus zu einem Wohnobjekt mit Charakter und hoher Wohnqualität.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven und ruhigen Wohnlage. Die kleine, kaum befahrene Straße vermittelt ein privates, entspanntes Wohngefühl und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Harmonie, Sicherheit und Rückzugsmöglichkeiten legen. Die Nachbarschaft ist freundlich, hilfsbereit und überschaubar – man fühlt sich sofort zuhause.

Trotz der ruhigen Atmosphäre punktet die Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur. Ein Friseur befindet sich in unmittelbarer Nähe, und Einkaufsmöglichkeiten sind nur etwa 600

Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Die Stadt Dillingen liegt lediglich rund einen Kilometer entfernt und bietet zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungen, Restaurants sowie Freizeitangebote.

Für Familien besonders attraktiv: Kita, Kindergarten und Grundschule sind alle in etwa fünf Minuten fußläufig erreichbar – kurze, sichere Wege erleichtern den Alltag erheblich. Zusätzlich befinden sich Sportvereine wie Tennis- und Fußballvereine ebenfalls nur rund fünf Minuten entfernt, was ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür ermöglicht.

Auch die Kirche und der öffentliche Nahverkehr liegen in kurzer Distanz. In die andere Richtung gelangt man schnell in weitere umliegende Städte, sodass eine sehr gute regionale Anbindung gewährleistet ist – ideal für Pendler und Familien gleichermaßen.

Diese Lage vereint Ruhe, Privatsphäre und Wohnkomfort mit einer optimalen Versorgung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – eine seltene Kombination, die das Objekt besonders attraktiv macht.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Die Einliegerwohnung



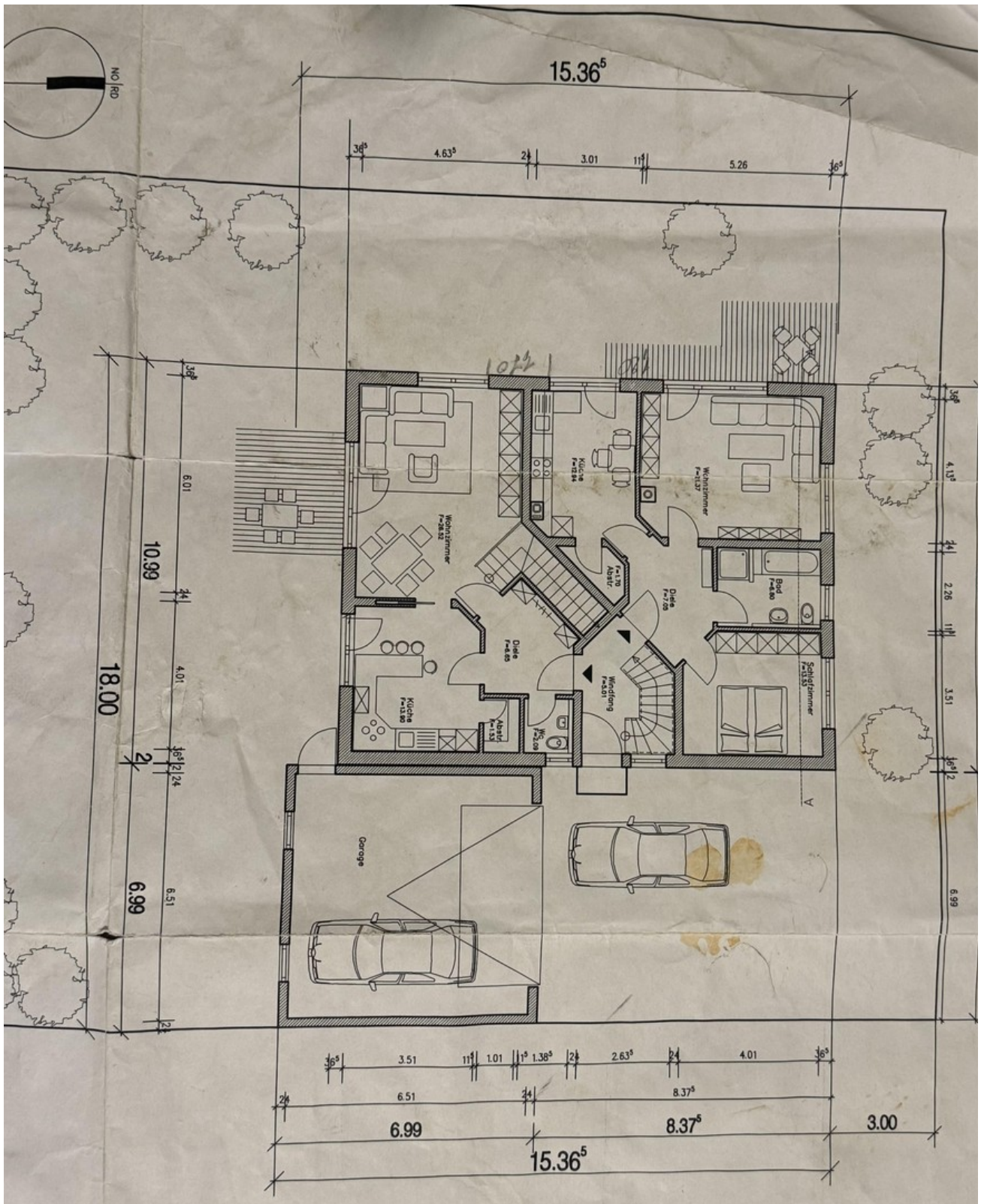
Küche/ Terrasse

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

