

Exposé

Einfamilienhaus in Dillingen an der Donau

Charmantes Eigenheim in Dillingen, Stadtnah, ruhig mit Platz für Hobbys!



Objekt-Nr. **OM-460130**

Einfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

89407 Dillingen an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	520,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein gepflegtes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Dillingen an der Donau?

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint gemütliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Auf dem 520 qm großen Grundstück bietet diese Immobilie viel Platz für die Familie, Gartenfreunde und Bastler.

Das Haus wurde über die Jahre stets liebevoll instandgehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit 104 qm Wohnfläche und der kompletten Unterkellerung bietet es überraschend viel Raum für Ihre Ideen.

Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: 104 qm

Grundstück: 520 qm – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen, aber auch Platz für einen An- oder Umbau.

Garage für Profis: Massive Garage mit integrierter Montagegrube und einem elektrischen Tor – ein Traum für jeden Schrauber oder Heimwerker.

Freizeitwert: Überdachter Freisitz an der Garage für gesellige Sommerabende.

Geräteraum: inkl. Starkstrom-Anschluss

Anbau mit Balkon: im Anbau befindet sich viel Platz, für Mülltonnen, Gartengeräte, Fahrräder etc.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erd- & Obergeschoss: Helle, einladende Räume mit gemütlicher Atmosphäre.

Erdgeschoss:

-Große Wohnküche

-Ess- und Wohnzimmer kombiniert

-Bad

Obergeschoss:

-Schlafzimmer

-zwei Kinderzimmer

-Balkon

Dachgeschoss: Bereits ausgebaut – ideal als Home-Office, Spielzimmer oder zusätzliches Schlafzimmer nutzbar.

Keller: Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Haustechnik und Hobbys.

-Waschküche

-Vorratsraum

-Hobbykeller

-Duschraum mit Toilette

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Fazit:

Ein ehrliches, gepflegtes Haus, in dem man sich sofort wohlfühlt. Besonders die Kombination aus dem großen Garten und der Garage mit Montagegrube macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Dillinger Markt.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!

Lage

Bestens angebunden und dennoch sehr ruhig. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Seitenstraße in Dillingen. Hier genießen Sie die seltene Kombination aus Stille und Stadtnähe:

Einkaufen: Ein gut sortierter Supermarkt ist in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Zentrum: Die Innenstadt von Dillingen mit Ärzten, Schulen und Gastronomie ist nur wenige Minuten entfernt.

Umgebung: Perfekte Anbindung an Radwege und Spaziermöglichkeiten im Grünen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	266,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche/Essen



Bad/WC

Exposé - Galerie



Diele



Wohnen

Exposé - Galerie

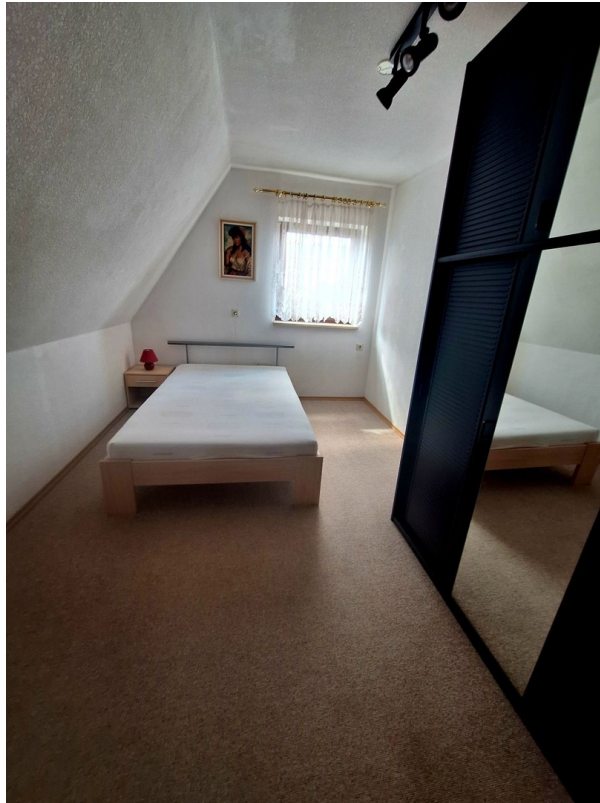


Wohnen



Essen

Exposé - Galerie



Kind 2)

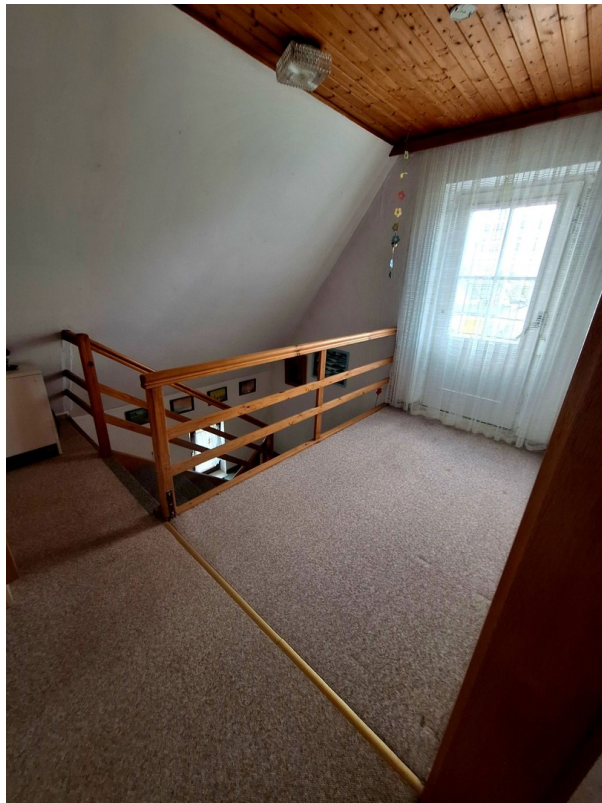


Kind 1)

Exposé - Galerie

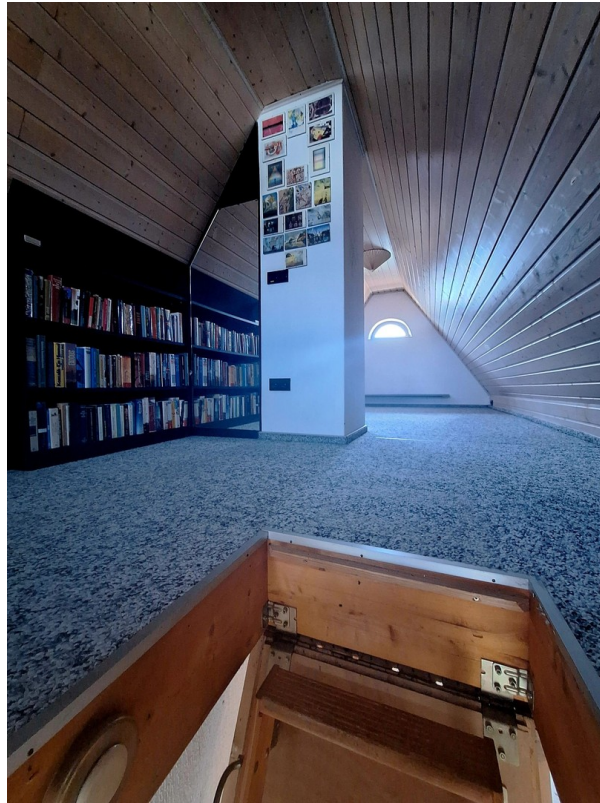


Eltern



Flur

Exposé - Galerie



Dachspitzboden



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Dusche/WC im Keller



Keller 2)

Exposé - Galerie



Keller 1)

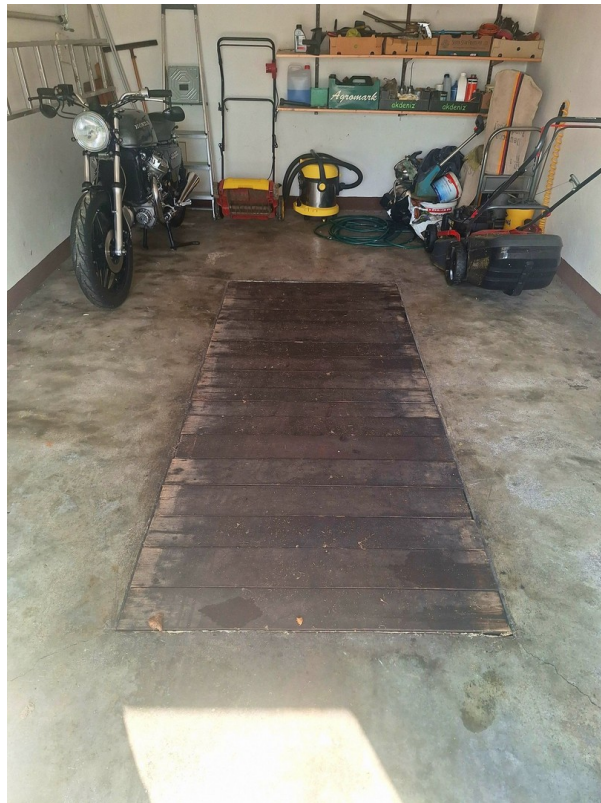


Flur im Keller

Exposé - Galerie

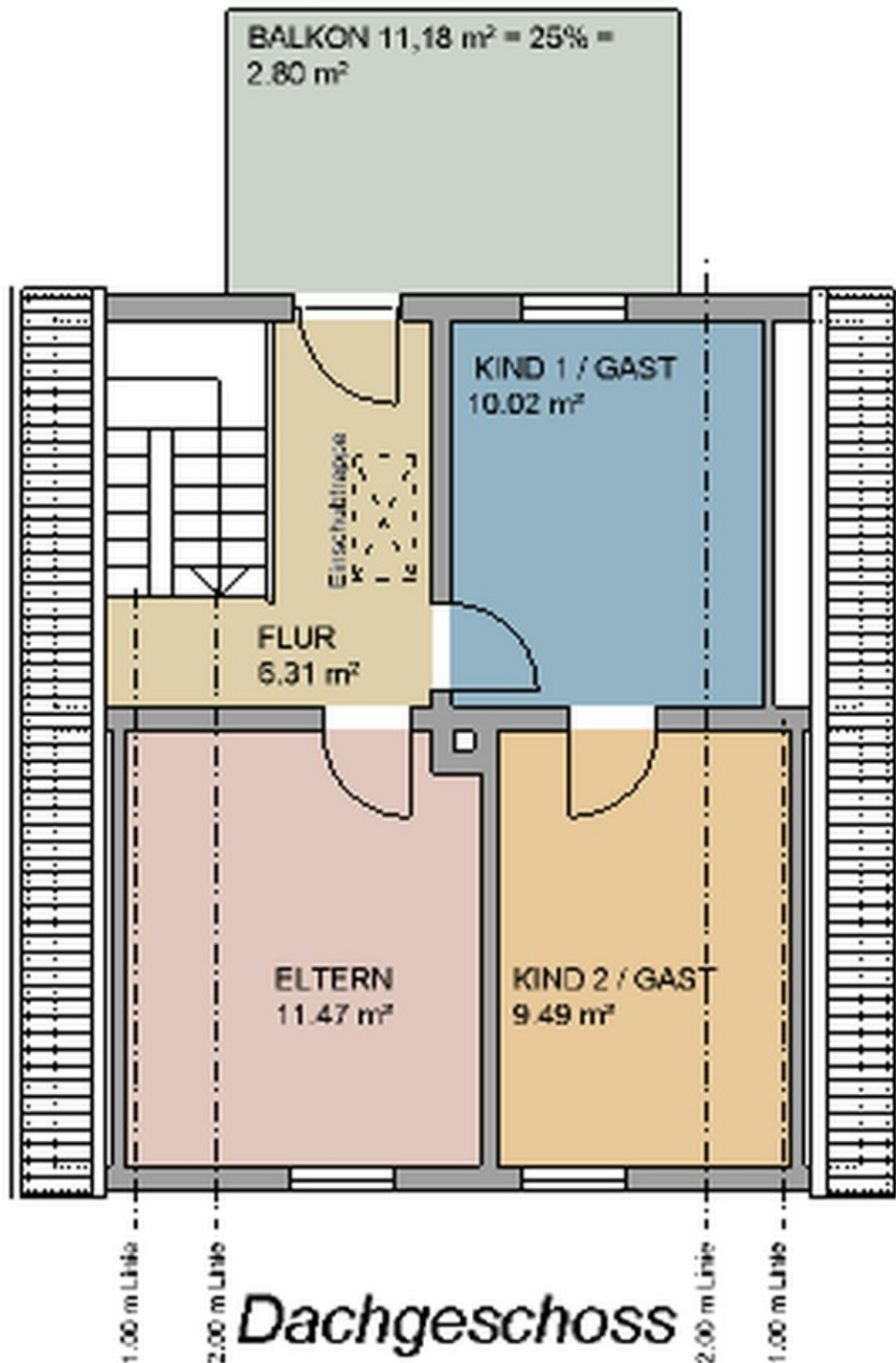


Waschen



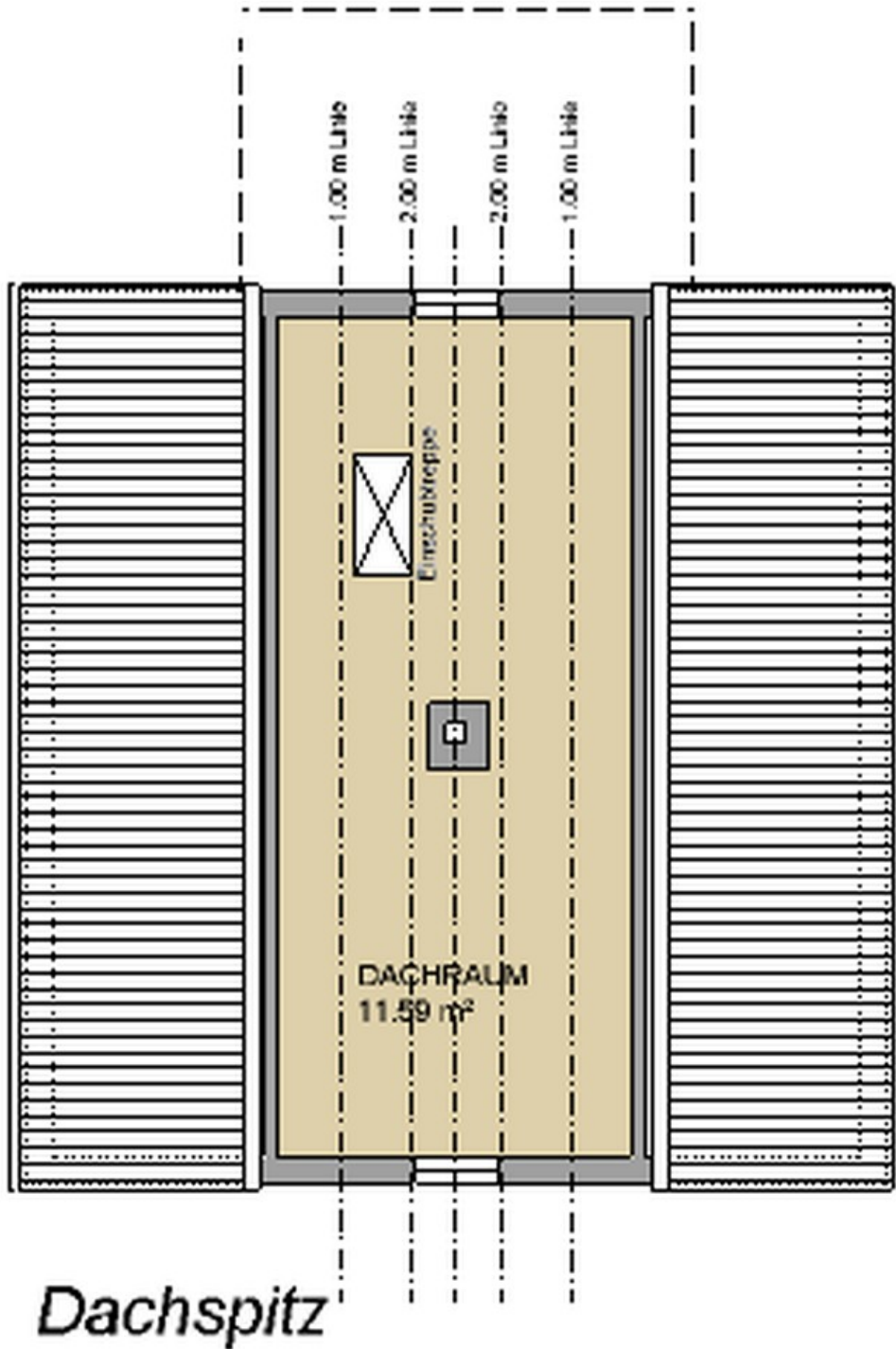
Garage mit Montagegrube

Exposé - Grundrisse



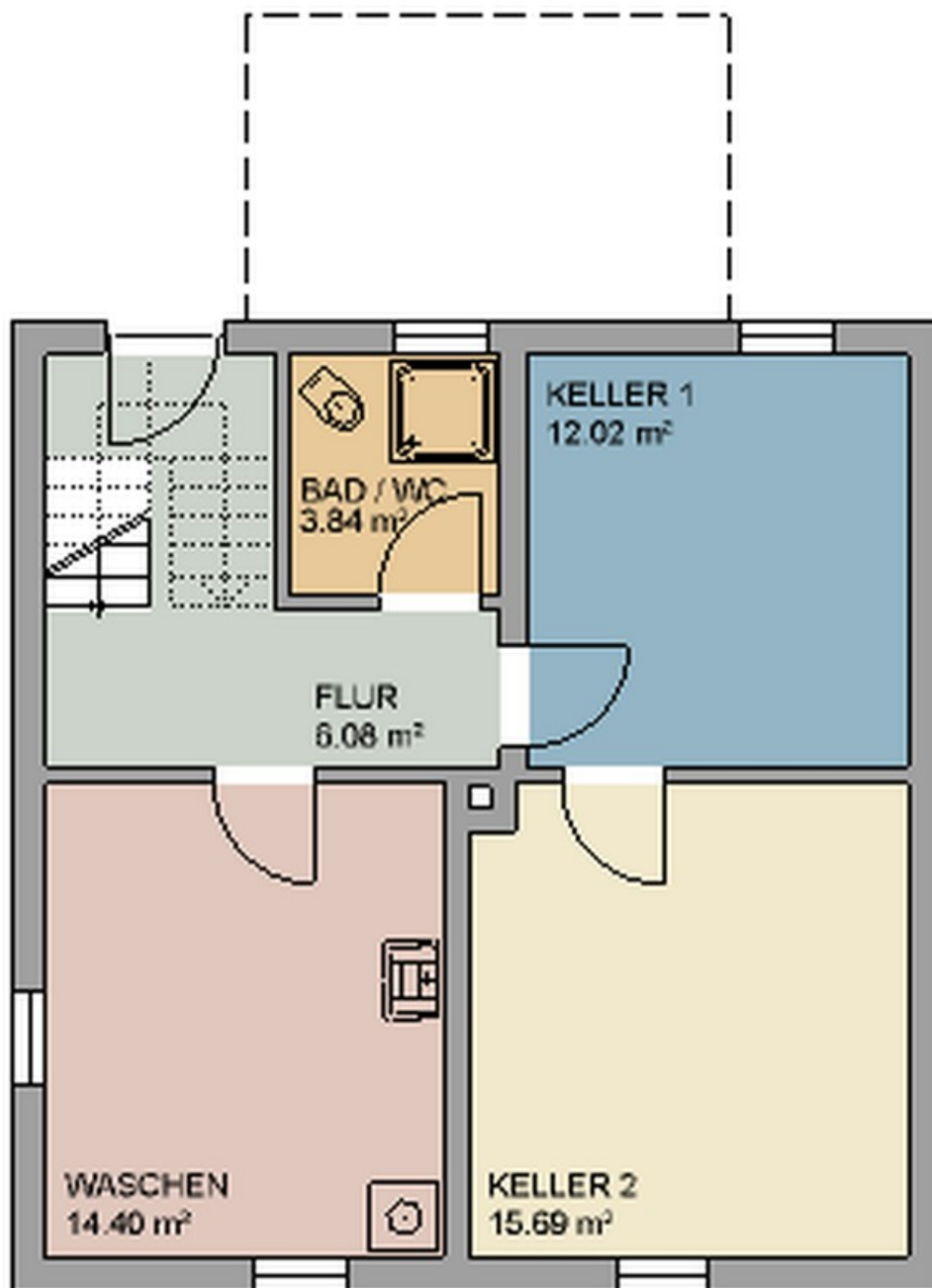
Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Dachspitzboden

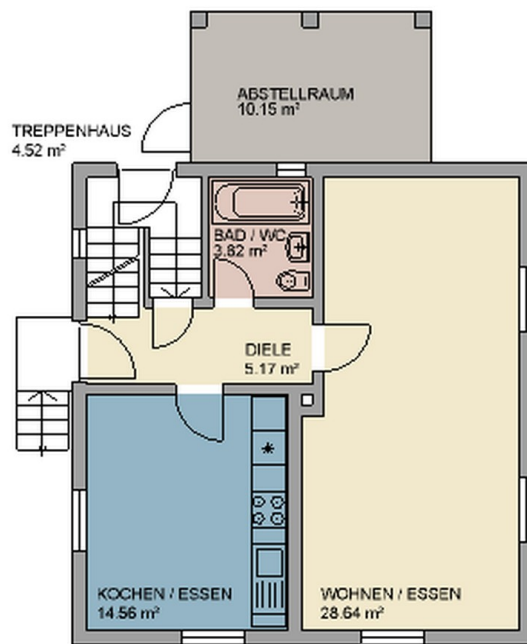
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHEN:

Diele:	5,17m ²
Kochen / Essen:	14,56m ²
Wohnen / Essen:	28,64m ²
Bad / WC:	3,82m ²
Flur:	6,31m ²
Kind1 / Gast:	10,02m ²
Kind 2 / Gast:	9,49m ²
Eltern:	11,47m ²
Dachraum:	11,59m ²
<u>Balkon = 11,18m² = 25% = 2,80m²</u>	
Gesamt:	103,87m²

Erdgeschoss

Erdgeschoß