

Dillingen an der Donau / Donauallheim

# Einziehen und leben: Modernisiertes EFH in Donauallheim

Objektnummer: 25348007



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

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 786 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

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

Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualltheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25348007   |
| Wohnfläche   | ca. 115 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1964       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna                                                           |

Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualltheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 125.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.04.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |

Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## 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: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualltheim

## Die Immobilie



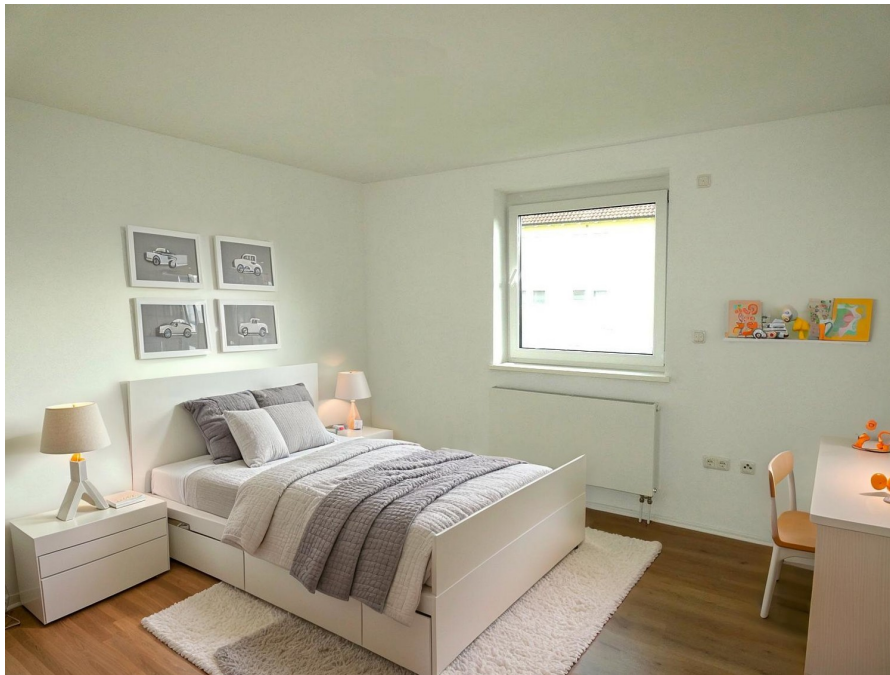
Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauualtheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

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

**Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim**

## Ein erster Eindruck

Ruhig und naturnah gelegen und dennoch in wenigen Minuten im Dillinger Stadtzentrum: Dieses kernsanierte Einfamilienhaus verbindet Natur und Urbanität. Das Haus bietet für Sie eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung mit unverbaubarem Blick in die Ferne über Felder aber gleichzeitig auch die Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten der Stadt Dillingen

Zudem platzieren Sie nur Ihre Möbel entsprechend und können sofort Ihr neues Heim genießen: Das zeitgemäß kernsanierte Haus ist sofort einzugsbereit!

Die traumhaften Ausblicke auf die umliegende Landschaft verleihen dem Standort einen besonderen Charme. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und gleichzeitig angenehm wohnen.

Das modernisierte und gepflegte Häuschen lädt sofort zum Wohlfühlen ein. Die Wohnfläche ist passend für alleinstehende Paare als auch für die junge Familie mit maximal 2 Kindern geeignet. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut; selbstverständlich ist der Ausbau (bei Einbau einer Treppe) möglich!

Bereits auf einer Etage lässt es sich sehr gut leben. Im Erdgeschoss befindet sich ein neues modernes Tageslichtbad mit einer begehbaren Dusche sowie hochwertigen großen Fliesen. Drei weitere Räumlichkeiten sind sowohl zum Schlafen, für Kinder als auch zum Arbeiten geeignet und können nach Ihren persönlichen Wünschen eingerichtet und gestaltet werden. Zum Kochen, Wohnen und als Lebensmittelpunkt steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung. Es liegen bereits zwei Planungen zur Küche vor! Eine große Terrasse - der Sonnenseite zugewandt - lädt unmittelbar von diesem Bereich zugänglich zum Entspannen, Feiern und Grillen ein. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und zur individuellen Freizeitgestaltung. Ihr Einzug in das Haus ist sofort möglich!

Stauraum und die Haustechnik bietet der geräumige Keller. Ebenso ist der Keller mit einem Partyraum inklusive einer Bar ausgestattet. Eine kleine Sauna befindet sich zusätzlich im geräumigen Keller.

Das Haus wurde Anfang der 60er Jahre erbaut und in den Jahren 2023/24 umfassend kernsaniert und stetig modernisiert. Energetisch kann es ebenfalls überzeugen: Die dreifach verglasten (Isoglas-) Fenster sind da fast schon selbstverständlich; ebenso auch

die Dämmung der obersten Geschossdecke.

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: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Ausstattung und Details

- Sauna
- Anschluss für Kamin im Wohnbereich vorhanden
- großzügiges Grundstück mit Ausblick
- kleine Garage mit Platz für einen Pkw, Möglichkeiten für weitere Garage oder Carport sind vorhanden
- umfangreich modernisiert und kernsaniert

**Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim**

## 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 Donauaualtheim, 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 zentral in sehr guter 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.

Objektnummer: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualltheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualltheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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