

Dillingen an der Donau

# Stadtmitte, Ruhe und Historie unter einem Dach: Wohnen für die junge Familie oder Paare

Objektnummer: 26348005



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

**KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 171 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau**

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

Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26348005	Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haus	Stadthaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	01.07.2026	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1600		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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)

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

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

**Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Ein erster Eindruck**

**Eine absolute Rarität: Ein Stadthaus im Herzen der Dillinger Altstadt. Nur äußerst selten werden hier Objekte zum Kauf angeboten!**

**Das denkmalgeschützte Haus - ein dreigeschossiger Satteldachbau um 1600 erbaut - ist ein Kleinod für Liebhaber älterer Immobilien. Hier paart sich Individualität mit allen Vorteilen von zentralem Wohnen. Ideal für junge Familien oder auch Paare, die den Flair der Altstadt verbunden mit Fußläufigkeit zu Einzelhandelsgeschäften, Schule und Kindergarten sowie öffentlichen Einrichtungen schätzen.**

**Das Haus wurde bereits saniert und modernisiert und mit viel Liebe zu Details in den heutigen Zustand versetzt.**

**Das Wohnhaus verfügt über ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen und begeistert durch eine gute Raumaufteilung. Ein weiterer Aspekt der zur Attraktivität beiträgt ist die TOP-Lage mitten im Dillinger Zentrum und ein Gartenbereich mit Terrasse, was nur äußerst selten zu finden ist. Hinzu kommt, dass die Betriebsamkeit des Stadtzentrums nicht zu merken ist: kein Lärm oder Verkehr stört die Ruhe!**

**Im Erdgeschoß befindet sich die Küche mit EBK, das Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sowie das Wohnzimmer mit Wintergarten. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer gelangen Sie in den Stadtgarten und können hier die Ruhe genießen, bei einem Feierabendbier den Tag ausklingen lassen oder auch angenehme Grillabende mit der Familie oder Freunden verbringen.**

**Über die Vollholztreppe erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Dort befinden sich 3 weitere Zimmer sowie das 2014 vollständig sanierte große Bad mit 2 Waschbecken und Badewanne. Von dieser Etage aus haben Sie Zugang zur großzügigen Dachterrasse.**

**Im 2. Obergeschoss liegen weitere 1,5 Zimmer mit der Möglichkeit, hier eine zusätzliche Küchenzeile zu installieren. Auch ein Duschbad mit Toilette ist in diesem Stockwerk vorhanden.**

**Ein Stellplatz vor dem Haus ist vorhanden sowie ein kleiner Vorgarten. Hier zusätzlich einen Carport zu errichten ist ebenfalls möglich.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com).**

**Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Ausstattung und Details**

- 1998 kernsaniert
- absolute Innenstadtlage
- ruhiger gemütlicher Stadtgarten
- Fußbodenheizung im EG
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Wintergarten
- Dachterrasse
- Vollholztüren
- Vollholztreppe
- Fensterläden
- Stellplatz

**Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Alles zum Standort**

Das Stadthaus liegt mitten in der Altstadt von Dillingen. Genießen Sie somit alle Vorzüge des zentralen Wohnens - in Ruhe und Beschaulichkeit. - 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 Donaualtheim, 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 "Dillinger Nachtmzug" 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.

**Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26348005 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **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)**