Dillingen an der Donau / Hausen

# Charmantes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Dillingen-Hausen mit viel Potenzial

***Objektnummer: 25348025***

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,66 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 775 m²**

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**


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

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25348025 |
| Wohnfläche | ca. 97,66 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 295.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 21.09.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 351.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# 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

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# Ein erster Eindruck

**Die sanierungsbedürftige, vollunterkellerte Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage nahe Dillingen auf einem 775 m² großem Grundstück und bietet Ihnen die Möglichkeiten durch Sanierungen Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen.**

**Das Einfamilienhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 97 m² mit viel Ausbaupotenzial durch einen aktuell ungenutzten Dachboden. Durch den Einbau von Gauben kann sich die Wohnfläche hier fast verdoppeln lassen und ist somit perfekt für Paare als auch für Familien mit Kindern geeignet.**

**Aufgeteilt ist die Immobilie aktuell in ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro/Kinderzimmer, ein Bad und eine Gästetoilette. Der Koch-Ess-Bereich und das Wohnzimmer mit anschließendem Wintergarten können bereits mit wenigen Handgriffen zu einem modernen, hellen und offenem Wohn-Ess-Bereich vereint werden.**

**Ein weiteres Highlight ist der der großzügige Garten mit Baumbestand, der von Anfang an optimalen Sichtschutz bietet.**

**Viel zusätzlichen Stauraum bietet die Garage sowie ein kleines massiv gebautes Häuschen, welches Platz für Ideen jeglicher Art bietet und durch einen einzigarten Charakter besticht. Es dient als Stauraum kann aber auch vielfältig umgenutzt werden in eine Weinlaube oder einen Sportraum – Ihrer Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt.**

**Lassen Sie sich von dem Potenzial dieses Hauses begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin! Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.**

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

# Ausstattung und Details

**Wintergarten**
**Garten**
**1 Garage**
**2 Stellplätze**
**Bad EG Badewanne, Dusche, sep. WC**
**Bad UG Badewanne, WC**
**DG nicht ausgebaut**

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# 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 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 „Nachtumzug“ 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.**

**Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 20 - 25 Minuten zu Fuß oder auch schneller mit dem Fahrrad erreichbar.**

**Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# Weitere Informationen

**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.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.**

**PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss**
**- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.**
**- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.**

**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: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

# 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**