

Dillingen a.d Donau

# Attraktive Erdgeschosswohnung mit Süd-West-Balkon

Objektnummer: 26348014



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

**KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau**

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

Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Auf einen Blick

|              |                                  |                               |   |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26348014                         | Kaufpreis                     | 220.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 61,73 m <sup>2</sup>         | Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3                                | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                                | Modernisierung /<br>Sanierung | 2008  |
| Badezimmer   | 1                                | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1984                             | Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Tiefgarage |                               |   |

Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                             |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 106.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.10.2028       | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 1983                        |

Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1984 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer Wohnfläche von ca. 65m<sup>2</sup> und komfortablen Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und eignet sich damit ideal für Paare, kleine Familien sowie Singles, die Wert auf ein angenehmes Wohnambiente legen. Dank der attraktiven Lage und Wohnungsgröße eignet sich diese Immobilie auch hervorragend als Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Süd-West-Balkon, der viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet und zum Verweilen einlädt. Die Sonne zeigt sich hier den ganzen Tag. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und punktet mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre sowie einer funktionalen Raumgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Räumen angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl schafft. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Praktische Extras wie ein geräumiger, abschließbarer Kellerraum schaffen zusätzlich Stauraum. Darüber hinaus stehen sowohl ein Tiefgaragenstellplatz als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die gepflegte Wohnanlage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein harmonisches Wohnumfeld aus. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum sowie ein Trockenraum runden das attraktive Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0, per E-Mail oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

**Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau**

## **Ausstattung und Details**

- Aufzug KG bis DG
- Trockenraum
- Fahrradraum
- geräumiger, abschließbarer Kellerraum
- Tiefgarage Stellplatz Nr. 53
- Freiplatz Stellplatz Nr. 12
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Bad mit Badewanne
- Großer Balkon Süd- und Westseite (ganztägig Sonne)

**Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d Donau**

## **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 Augsburgener 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 Faschingsumzüge wie der „Nachtumzug“ mit "Bärentreibern" 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 in Dillingens beliebtester Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 5 - 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Objektnummer: 26348014 - 89407 Dillingen a.d 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: 26348014 - 89407 Dillingen a.d 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)**