

**Zöschingen**

# Viel Platz, viel Grundstück und noch mehr Möglichkeiten – großzügiges Wohnen mit Naturverbundenheit

**Objektnummer: 25348022**



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

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.847 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

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

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25348022                  |
| Wohnfläche   | ca. 320 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1978                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | Auf Anfrage                                                                        |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon     |

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergie-verbrauch        | 150.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1978              |

Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25348022 - 89447 Zöschingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen

## 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: 25348022 - 89447 Zöschingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## 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: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## Ein erster Eindruck

Großzügig, naturnah und mit viel Raum für die ganze Familie: Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Zöschingen bietet Ihnen jede Menge Platz, eine helle Wohnatmosphäre und vielfältige Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Auf rund 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, stehen insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zur Verfügung. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder auch ein komfortables Mehrgenerationenwohnen. Das Haus ist sofort bezugsfähig – individuelle Modernisierungen und Anpassungen können Sie ganz nach Ihrem Geschmack vornehmen.

Besonders einladend präsentiert sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin. Große Fenster sorgen für viel Licht und geben den Blick frei auf die weitläufige Rasenfläche. Ein Raum, der schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens wird – ob beim gemütlichen Zusammensitzen, beim gemeinsamen Essen oder entspannten Stunden am Kamin.

Noch mehr Möglichkeiten bietet das Dachgeschoss: Hier stehen Ihnen rund 150 m<sup>2</sup> zusätzliche, ausbaubare Fläche zur Verfügung. Ob Fitnessbereich, Hobbyräume, Gästezimmer, zusätzliche Wohnfläche oder einfach großzügiger Stauraum – Sie entscheiden, was daraus entstehen soll.

Das rund 2.847 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet Ihnen eine beeindruckende Freiheit. Der weitläufige Garten bietet viel Platz zum Spielen, Toben, Entspannen und Genießen. Hier können Kinder unbeschwert ihre eigenen kleinen Abenteuer erleben, während Erwachsene die Ruhe und den Freiraum genießen.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit Außenkamin. Sie lädt zu langen Sommerabenden mit Freunden und Familie ebenso ein wie zu gemütlichen Stunden am knisternden Feuer an kühleren Tagen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze.

Ihr Interesse ist geweckt? 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: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## **Ausstattung und Details**

**Bad EG mit Dusche, Bidet, Badewanne und WC**

**Bad OG mit Dusche und WC**

**3 separate WC in EG, UG und OG**

**Fußbodenheizung EG und Bad OG**

**Doppelgarage mit Zufahrt**

**3 - 4 Stellplätze im Hof**

**Partyraum im Keller mit**

**- Sauna**

**- WC**

**- Dusche**

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## **Alles zum Standort**

Zöschingen hat ca. 772 Einwohner und ist eine Gemeinde im Landkreis Dillingen an der Donau im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein und liegt direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg. Zöschingen liegt in einem kleinen Tal an einem Ausläufer der Schwäbischen Alb. Der Rostelbach, der in die Egau mündet, fließt durch die Ortschaft.

Der Ort ist von einem regen Vereinsleben für jung und alt geprägt u.a. Reitverein, Sportverein, Musikverein. In Zöschingen selbst ist ein Kindergarten sowie ein Dorfladen vorhanden. Ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 5 km entfernten Syrgenstein sowie auch in Nattheim. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte und zahlreiche Supermärkte in Nattheim, Syrgenstein aber auch Heidenheim und Giengen gesichert. Außerdem sorgen hier Arztpraxen wie z.B. Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken für die Gesundheit.

Der Autobahnanschluss zur A7 nahe Heidenheim ist innerhalb 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## **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)**