

Zöschingen

# Eindrucksvolles Anwesen in naturnaher Lage

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 m <sup>2</sup>    |
| 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 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 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



Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen

## 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: 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

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! - Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Zöschingen überzeugt durch seine helle Wohnatmosphäre, die mehr als geräumige Raumaufteilung und eine ideale Kombination aus Komfort und Natur.

Mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen und insgesamt sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet es reichlich Platz für die Familie, Paare mit großem Platzbedarf oder auch ein Mehrgenerationenwohnen. Das Haus ist sofort bezugsfähig. Modernisierungen nach Ihrem eigenen Geschmack natürlich nicht inbegriffen.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume schaffen ein warmes Ambiente in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der große Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin bietet einen direkten Blick auf die weitläufige Rasenfläche und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zusätzlich ca. 150 m<sup>2</sup> ausbaubare Fläche zur Verfügung. Hier ist vieles realisierbar: Möglichkeiten für den individuellen Ausbau - ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack. Ob als Raum für einen Fitnessbereich, Platz für Hobbys, als zusätzliches Schlafzimmer für Gäste oder als Erweiterung für den eigenen Wohnbedarf - hier sind Ihre Ideen gefragt. Natürlich kann der Raum auch weiterhin als Speicher genutzt werden.

Das gesamte Grundstück umfasst rund 2.847 m<sup>2</sup> und bietet damit jede Menge Platz für Freizeit und Erholung. Der weitläufige Garten ist ein echtes Highlight, hier können Kinder unbeschwert spielen und toben, während Erwachsene entspannen und die Natur genießen.

Eine überdachte Terrasse mit Außenkamin lädt zu gemütlichen Abenden, sei es mit einem kühlen Getränk im Sommer oder in geselliger Runde an kälteren Tagen am Kaminfeuer, ein. Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität: perfekt, um sich ein echtes Zuhause mit vielen Annehmlichkeiten zu schaffen.

Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze machen das Angebot komplett.

Haben wir Ihr Interesse 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.

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, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte und zahlreiche Supermärkte in Syrgenstein aber auch Heidenheim und Giengen gesichert. Außerdem sorgen hier Arztpraxen wie z.B. Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie zwei Apotheken für die Gesundheit. Im 20 km entfernten Lauingen finden Sie alle Schularten zusätzlich eine Berufsschule sowie eine Volkshochschule.

Der Autobahnanschluss zur A7 nahe Heidenheim ist innerhalb 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Objektnummer: 25348022 - 89447 Zöschingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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)**