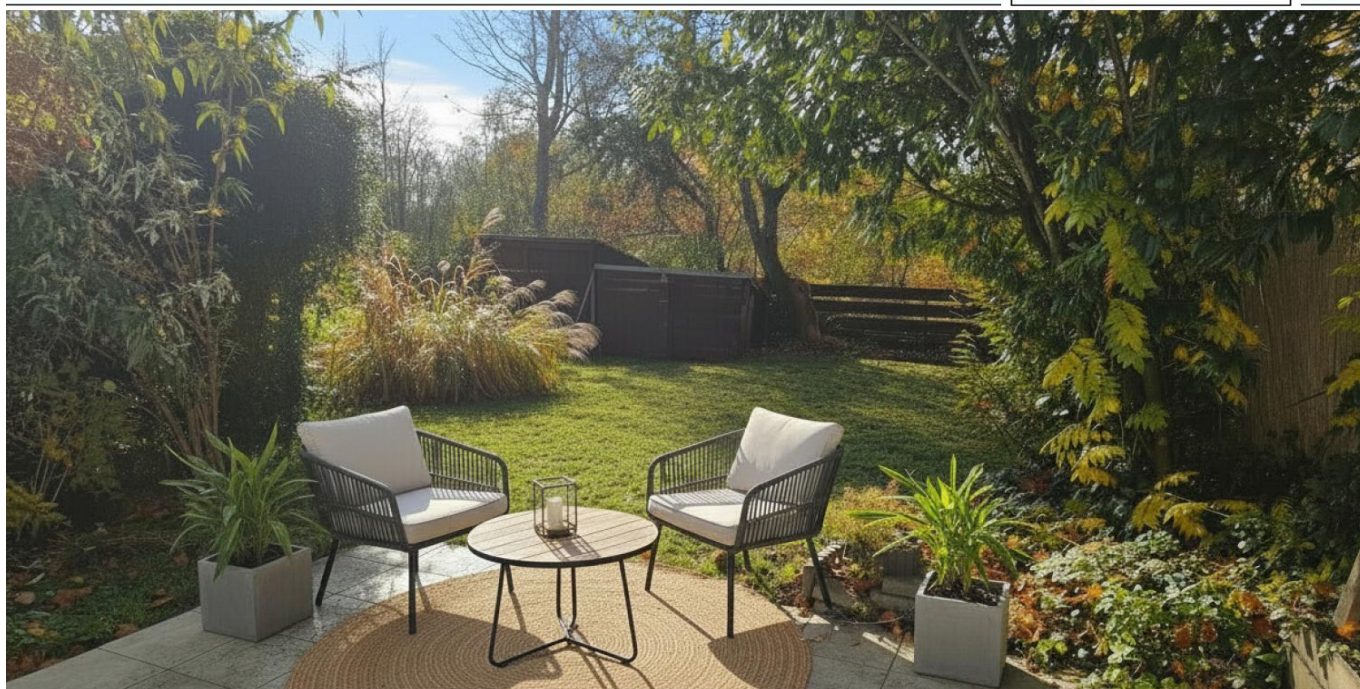


Dillingen an der Donau

# Wohnen in Bestlage von Dillingen - Reihenmittelhaus mit unverbaubarem Blick ins Grüne

Objektnummer: 25348029



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

**KAUFPREIS: 478.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

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

**Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25348029                  |
| Wohnfläche   | ca. 108 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 478.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 193.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



A smartphone is shown at an angle, displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The phone is positioned in front of a laptop and another smartphone, both displaying the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a detailed property listing with various statistics and a market price section. The other smartphone shows a similar view with a line graph.

**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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie

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**

*www.von-poll.com*

**Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Ein erster Eindruck

Genießen Sie die Vorzüge der Kreisstadt Dillingen und gleichzeitig einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Dieses attraktive Reihemittelhaus bietet Ihnen eine ruhige Wohnlage und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Familien oder Paare.

Der wunderschöne Blick ins Grüne lässt sich sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Terrasse und dem Balkon im Obergeschoss aus genießen. Besonders an warmen Sommerabenden lädt die Umgebung zum Entspannen ein – begleitet nur vom Zwitschern der Vögel.

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Dillingens und bietet auf rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer auf mehreren Split-Level-Ebenen zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, wodurch sich das Haus ideal für junge Familien oder Paare eignet.

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier finden Sie genügend Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten. Während Kinder im Freien spielen, können Erwachsene die Ruhe und den Blick ins Grüne genießen.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum, der sich ideal als Büro, Hobbyraum, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer eignet.

Das etwa 200 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem gepflegten Garten, der genügend Platz zum Entspannen, Spielen oder individuellen Gestalten bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine im Haus integrierte Garage mit Überhöhe.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 – 72 96 68 0 oder per E-Mail an [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

**Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der 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 Donaualthem, 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.

Das Objekt liegt mitten im Grünen mit unverbaubarem Blick auf der Gartenseite in bester Dillinger Wohnlage. Durch den Garten des Hauses gelangt man direkt zum Siebenquellenweg, dem Kneippbecken, der Naturkneippanlage und dem Naherholungsgebiet Donauwald.

Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 10 - 15 Minuten zu Fuß erreichbar.



**Objektnummer: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Sonstige Angaben

### **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: 25348029 - 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)**