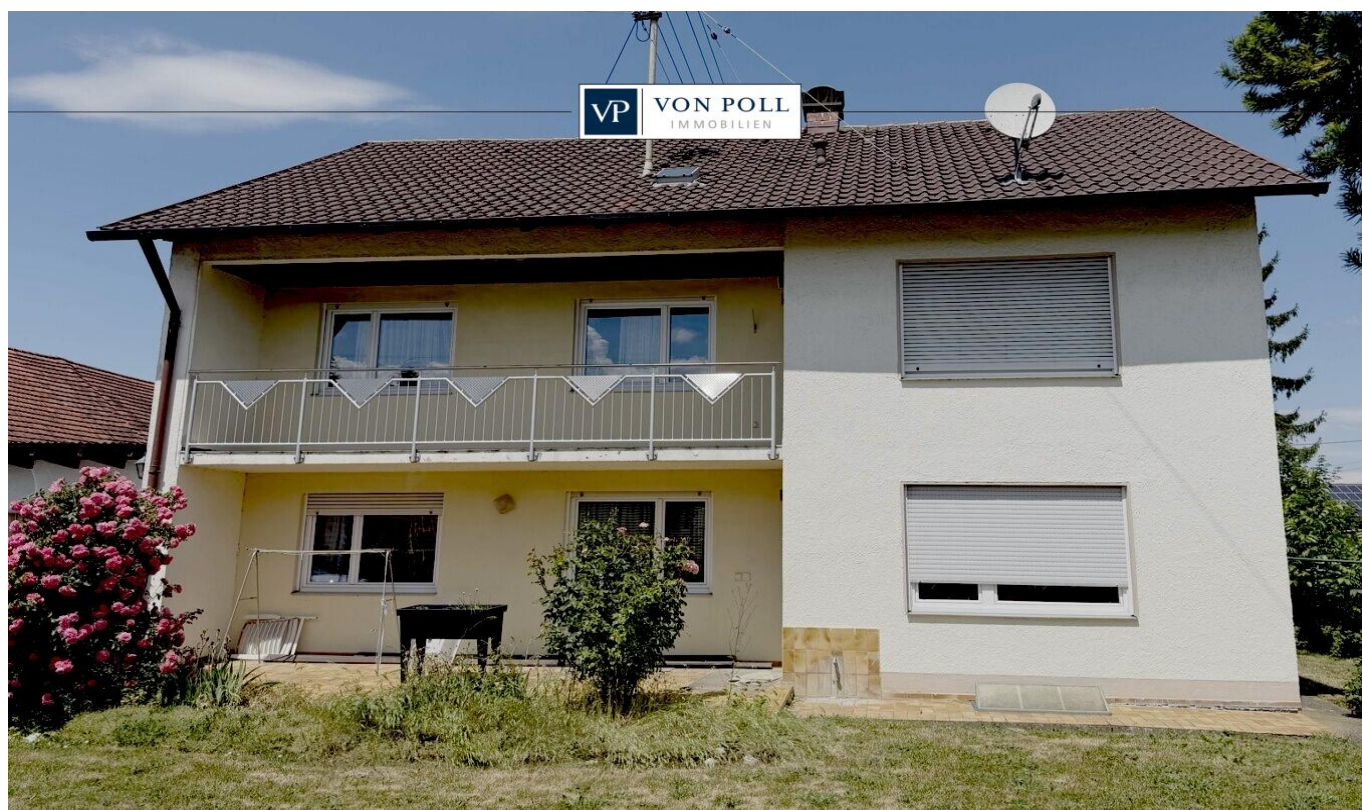


Holzheim / Weisingen

Gemütliche Wohnung für Paare und Familien

Objektnummer: 26348012



MIETPREIS: 730 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 851 m²

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

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

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26348012
Wohnfläche	ca. 75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	730 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergie-verbrauch	90.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



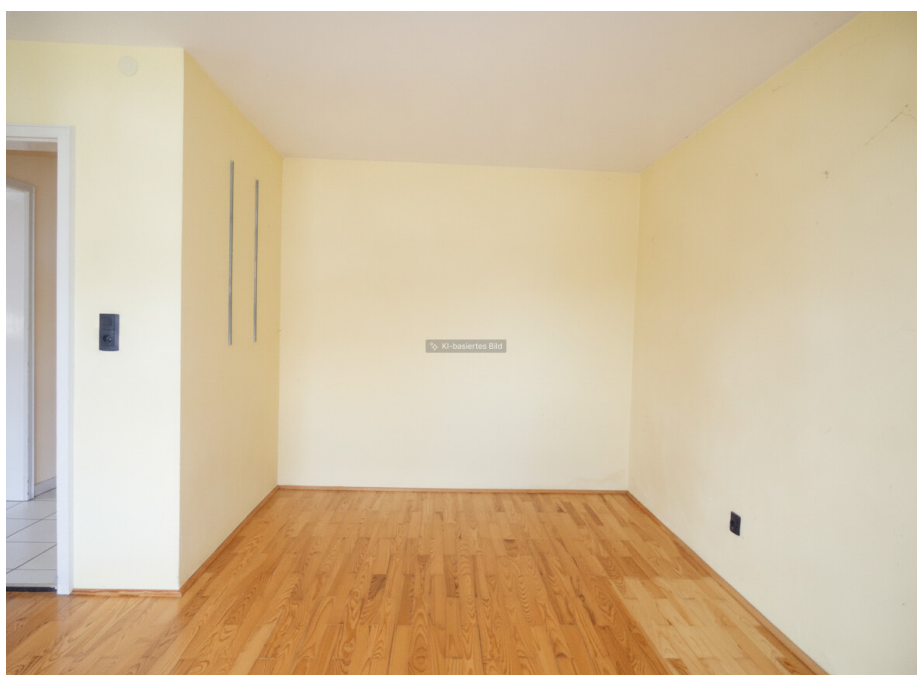
Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

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: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Ein erster Eindruck

Die gepflegte Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines Zweifamilienhauses und überzeugt durch eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung.

Sie verfügt über ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen, eine Essecke passt ebenfalls in diesen Raum.

Das Badezimmer wird durch ein separates WC ergänzt. Eine praktische Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Kellerraum steht ebenfalls für Lagermöglichkeiten zur Verfügung

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus. Die Mitbenutzung des Gartens ist ebenfalls möglich und bietet zusätzlichen Erholungsraum im Freien.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage ausschließlich über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. Vielen Dank!

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Ausstattung und Details

Einbauküche

Wannenbad

Garage inkl. zusätzlicher Stellplatz. 80,00 € (in der Kaltmiete enthalten)

Balkon

Kellerabteil

Nahwärme

Innendämmung ca. 12cm

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

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Holzheim liegt am südlichen Rand des Landkreises Dillingen an der Donau, am Übergang vom Donaured zu den Ausläufern des Voralpenlandes auf den sanften Hügeln der Iller-Lech-Platte. Diese oft bewaldete Landschaft ist ein wesentlicher Teil des Naturparks Augsburg Westliche Wälder. Die Via Danubia, ein von römischer Geschichte geprägter Weg durch das Schwäbische Donautal führt durch den Ort.

Zusammen mit Ihren fünf Ortsteilen hat die Gemeinde 3.750 Einwohner. Der Ortskern verfügt über eine gewachsene Infrastruktur. Die Gemeinde selbst verfügt über eine Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Mittelschule. Die Nahversorgung ist durch entsprechende

Einzelhandelsgeschäfte gesichert. Für die gesundheitliche

Versorgung gibt es eine Arztpraxis und eine Apotheke. Weiterführende Schulen, sowie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 8 km entfernten Dillingen, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist.

In 20 Minuten erreichen Sie sowohl die A 8 als auch B 16; die B 2 in einigen Minuten mehr. Damit ist eine optimale Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Wohnen in nahezu

ländlicher Idylle mit unmittelbarer Anbindung an die lebendige Kreisstadt Dillingen – das Schwäbische Rom – das ist Holzheim.

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

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 Handelsregistersauszugs, 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.

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.

Objektnummer: 26348012 - 89438 Holzheim / Weisingen

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