Höchstädt an der Donau

Geräumige Doppelhaushälfte mit Garten und Doppelgarage

Property ID: 24348011

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 129 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 368 m^2

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

At a glance

Property ID	24348011
Living Space	ca. 129 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.10.2024
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	13.03.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	236.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

The property

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

The property

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

The property

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

The property

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

The property

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

The property

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige Doppelhaushälfte beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² (eine zusätzliche Ausbaureserve ist im Dachgeschoss vorhanden) und einem Grundstück von etwa 368 m². Erleben Sie Wohnkomfort in einer harmonischen Wohnumgebung. Raum für Entfaltung und individuelle Gestaltung ist ausreichend vorhanden. Durch die Eingangstür betreten Sie Ihre neue Doppelhaushälfte, die ein behagliches Wohlfühlambiente verspricht. Neben einem Gäste-WC und einer offenen Garderobe erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Ess- und Wohnbereich. Das Wohnzimmer erstrahlt in hellem Licht durch die großzügigen Fenster und gewährt einen Zugang zur sonnig gelegenen Terrasse, von der aus Sie den gepflegten und ansprechend gestalteten Garten genießen können. Der Garten lädt dazu ein, Grillabende oder entspannende Treffen mit Freunden inmitten der Natur zu genießen. Darüber hinaus verfügt er über einen charmanten Teich sowie eine ansprechende Grünfläche, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten eignet. Die abgetrennte Küche bietet zudem Zugang zur dazugehörigen Speisekammer. Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss bietet Flexibilität als Büro, Hobbyraum oder für andere Nutzungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zudem bietet diese Etage vier weitere Zimmer, die Sie nach Belieben als Schlafzimmer nutzen können. Zwei dieser Zimmer besitzen einen Zugang zu dem Balkon mit Blick auf den Garten. Auch hier bietet sich im Sommer die perfekte Gelegenheit, die Sonne zu genießen und zu entspannen. Das Dachgeschoss präsentiert einen großzügigen offenen Raum, den Sie ausbauen können, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies ist besonders ideal für Familien mit mehreren Kindern oder bietet die Möglichkeit zur Gestaltung eines privaten Rückzugsorts. Ein Teil der Ausbaumaterialien ist bereits vorhanden! Im Kellergeschoss steht Ihnen reichlich Stauraum zur Verfügung. Ein geräumiges Zimmer bietet die Möglichkeit, Stauraum zu schaffen oder es als Hobbyraum zu nutzen. Ein zusätzlicher Raum beherbergt eine Sauna, die Ihnen ermöglicht, nach einem anstrengenden Tag abzuschalten und pure Entspannung zu genießen. Durch den Heizungsraum gelangen Sie zudem in die praktische Waschküche. Die Doppelhaushälfte besitzt zwei Garagen mit separaten Toren, jedoch ohne Trennwand in der Mitte. Diese Konfiguration ermöglicht es, den gesamten Raum für Fahrzeuge oder als Stauraum auszunutzen. 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.

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

Details of amenities

- Baujahr 1984
- Wohnfläche ca. 129 m²
- Grundstücksfläche ca. 368 m²
- Öl-Heizung 1984
- Sauna
- Dachdämmung 2019
- Doppelgarage

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

All about the location

Ob Kultur oder Natur, Sport oder Entspannung – Höchstädt an der Donau bietet vieles und kombiniert schwäbische Gastlichkeit mit bayrischem Brauchtum. Viele zeitgeschichtliche Sehenswürdigkeiten locken ganzjährig Touristen an. Das stolze Renaissance-Schloss im Süden der Stadt sorgt für ein hübsches Stadtbild. Das historische Rathaus, zahlreiche Kirchen, Kapellen und die neugestaltete Herzogin-Anna-Straße welche zum idyllischen Marktplatz führt, geben der Stadt ein einzigartiges Flair. Wirtschaftlich und infrastrukturell ist Höchstädt auf dem Vormarsch: zahlreiche Unternehmen, darunter auch einige führende Industriebetriebe, sind hier ansässig. Zudem ist das staatliche Berufsschulzentrum eines der größten im nordschwäbischen Raum. Die Gemeinde bietet für Kinder eine optimale Bildungsinfrastruktur und verfügt über eine Grund- und Mittelschule sowie auch eine Volkshochschule und zahlreiche Kindergärten. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, eine gute Seniorenbetreuung, vielfältige Einzelhandels- und Gastronomielandschaften sowie ein buntes und traditionsreiches Vereins- und Gesellschaftsleben machen Höchstädt für seine Bürger zu einer zukunftssicheren und gleichzeitig liebenswürdigen Heimat. Die ärztliche Betreuung wird u. a. durch Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken gesichert. Durch Höchstädt führt die Bundesstraße 16 (Regensburg – Füssen). So sind die beiden Kreisstädte Dillingen und Donauwörth in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Sowohl die Autobahn A7 (Würzburg – Ulm) als auch die A8 (München – Stuttgart) sind in etwa 30 Minuten zu erreichen. Durch die Stadt führt die als Donautalbahn bezeichnete Bahnstrecke Regensburg – Ulm. Mit der Regionalbahn können Donauwörth und Günzburg schnell erreicht werden. Der durch die Stadt führende Donauradweg bietet für Freizeitaktivitäten ideale Möglichkeiten. Die Stadt im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau gliedert sich in die Ortsteile Deisenhofen, Oberglauheim, Schwennenbach und Sonderheim.

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 236.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24348011 - 89420 Höchstädt an der Donau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen
E-Mail: dillingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com