

Dillingen an der Donau

# Privacy and quality of life in a prestigious residential area near the center of Dillingen

*Property ID: 25348014*



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

**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 208,55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.448 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen 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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## At a glance

Property ID	25348014	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 208,55 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof		
Rooms	8		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Year of construction	1989	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

**Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## A first impression

Generosity and charm paired with a touch of luxury: this is how your new, prestigious home can be summarized. The property is characterized by numerous details: light-flooded rooms with impressive dimensions, high-quality materials, extravagance, and at the same time, comfort are the prevailing features. Inside, you'll find impressive ceiling heights, generous spaces, and plenty of room to live. The living and dining area with an open fireplace and several access points to the rear terrace exudes elegance. The adjacent open-plan kitchen with a cooking island and high-quality appliances is practical for everyday life and also perfect for spending enjoyable evenings with friends and family: cooking, laughter, and celebrations can all be experienced here. Also on the ground floor are a children's room and a guest WC. The spaciousness continues on the upper floor: a separate master suite with a bedroom and a generously sized bathroom. Installing a sauna here is easily achievable. On a balcony facing the garden, you can enjoy undisturbed moments reading, sipping your morning coffee, or simply relaxing. Two fantastic children's bedrooms with an additional shower room complete the perfect living space. The property's spaciousness is also reflected in the grounds: approximately 1,448 m<sup>2</sup> of park-like garden space provides ideal conditions for children to play, for growing your own herbs, or simply for enjoying the view of the greenery. The generous terrace offers ample space for social gatherings and relaxing hours with family, friends, and business associates. Of course, there are options for building an outdoor pool, or you can realize your own dreams in other ways... The property also includes a double garage and additional spacious basement storage for cars, motorcycles, etc. Interested? Then we look forward to hearing from you at +49 9071 72 96 68 0 or welcoming you to our shop at Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

**Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Details of amenities

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der inspiriert, Geborgenheit schenkt und Raum für Träume lässt. Hier verbinden sich Natur, Architektur und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

- Beeindruckende Raumhöhen und Sichtachsen
- Repräsentativer Eingangsbereich im Zentrum des Anwesens
- Küche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogroßgeräten
- Zwei Bäder sowie Gäste-WC
- Eine im Keller integrierte Tiefgarage mit Platz mehrere PKW, Motorräder, Fahrräder und mehr
- Große, geräumige Tiefgarage
- Zwei- und Dreifach verglaste Fenster für besten Schall- und Wärmeschutz
- Hochwertige Böden sowie eine Vielzahl architektonischer Rückzugsorte
- Eine großzügige Terrasse für stimmungsvolle Abende

**Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## All about the location

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 Donaualtheim, 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“ mit "Bärentreibern und Biberstehlern" 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 Anwesen liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto, aber auch gut zu Fuß erreichbar.

**Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 109.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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