

Gundelfingen an der Donau

# Move in instead of planning – your architect-designed house with style, substance and comfort

Property ID: 25348019



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

**PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.315 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## At a glance

|                      |  |                                  |   |
|----------------------|--|----------------------------------|---|
| Property ID          | 25348019                                 | Purchase Price                   | 545.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 173 m <sup>2</sup>                   | House                            | Single-family house /<br>Detached house   |
| Rooms                | 6  | Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bedrooms             | 3  | Modernisation /<br>Refurbishment | 2010  |
| Bathrooms            | 2  | Condition of<br>property         | Well-maintained   |
| Year of construction | 1973                                     | Construction<br>method           | Solid   |
| Type of parking      | 5 x Outdoor parking<br>space, 2 x Garage | Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Fireplace, Built-in<br>kitchen, Balcony                         |

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Energy Data

|                                |                    |  |                                |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil                | Final energy consumption                             | 269.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 23.07.2035         | Energy efficiency class                              | H                              |
| Power Source                   | Oil                | Year of construction according to energy certificate | 1973                           |

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property



**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)



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## The property

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)

**Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## **A first impression**

Welcome to your new home – a house that leaves nothing to be desired. Unlike a new build, there's no tedious planning phase, confusing construction costs, or long waiting periods. Instead, you'll find a perfectly finished dream home at a fixed price – ready to move into immediately. Architecture with character – quality you can feel. Constructed from 24 cm thick Gisoton masonry (insulating), this detached house combines meticulous craftsmanship with stylish aesthetics. Lovingly crafted details, such as practical comforts, underscore the exclusive appeal of this property. The roof structure consists entirely of solid wood, and asbestos-free Eternit panels are installed on the roof, fastened with galvanized or copper slate nails and panel hooks. The horizontal insulation inside the house ranges from 11.5 to 24 cm. Living at the highest level – thought through down to the last detail. The heart of the house is the spacious living and dining area with a fireplace – a place for gatherings, enjoyment, and shared family time. Impressive 4-meter ceiling heights create a truly spacious feel. Decorative exposed concrete, ceiling beams, and genuine marble complete the unique ambiance. Underfloor heating (also in the basement) ensures consistently comfortable warmth. The kitchen, included in the purchase price and featuring an elegant granite countertop, leaves nothing to be desired. Space for everyone – privacy and comfort. With approximately 173 m<sup>2</sup> of living space and additional usable space in the basement, this house offers ample room for the whole family. Upstairs, there are three bedrooms, providing retreats for each family member. The master bathroom on the ground floor boasts a bathtub, shower, and vanity, as well as direct access to the master bedroom. A children's bathroom with a shower on the upper floor and a guest WC on the ground floor complete the layout. Comfort that inspires. An externally accessible room in the basement, a double garage, a large terrace, and two balconies offer additional comfort and retreats from everyday life. The lovingly and aesthetically landscaped garden, including a herb and vegetable garden, invites you to relax and linger – a place where quality of life is palpable. This architect-designed house is a rare gem. Let us convince you of its compelling overall concept during a personal viewing. Please understand that we can only arrange viewings upon presentation of proof of financing. VON POLL FINANCE can assist you with this. Our colleagues will gladly issue you a mortgage certificate free of charge and without obligation. Interested? Then we look forward to hearing from you or welcoming you to our shop at Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

**Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## **Details of amenities**

- **Architektenhaus in Pfahlbauweise und damit erdbebensicher**
- **Dämmung mit Luftkissen, Styropor, Glaswolle**
- **Bad EG en suite mit Duschbad, Wannenbad (für 2 Personen), separates WC**
- **Bad OG mit Duschbad, separates WC**
- **Kamin**
- **Fußbodenheizung auch im Keller**
- **große Terrasse**
- **zwei Balkone**
- **separater Eingang von Außen für Raum im UG möglich**
- **Doppelgarage**
- **4-5 Stellplätze im Freien**

**Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## All about the location

In wenigen Minuten sind das Gundelfinger Zentrum, Einzelhandelsgeschäfte und Supermarkt zu Fuß erreichbar. Auch Schulen sowie Kindergärten können zu Fuß erreicht werden. Die nahe gelegene Brenz bietet einen guten Erholungs- und Freizeitwert.

Gundelfingen liegt im Landkreis Dillingen an der Donau und hat ca. 7.700 Einwohner. Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen an der Donau.

Die im Kern mittelalterlich geprägte Stadt ist geographisch besonders reizvoll gelegen, da die Brenz, ein Nebenfluss der nahen Donau, mit drei Flussläufen mitten durch die Stadt fließt. Das Donautal, dessen ausgedehnte Auen-, Ried- und Mooslandschaft sich auf die südliche Gemarkung der Stadt erstreckt, bietet eine reichhaltige Palette an Freizeiteinrichtungen, herrliche Badeseen und Sportanlagen, gut ausgebaute Radwege und gepflegte Lokale in reizvoller Landschaft. Historische Gebäude und Befestigungsanlagen zeugen heute noch von der vielseitigen Geschichte der Stadt.

Die Stadt liegt an der Donau zwischen Günzburg und Dillingen an der Donau am Rande der Schwäbischen Alb und ist über die Bundesstraße 16 optimal erreichbar. Die Nähe zum Autobahnkreuz Ulm/Elchingen (A 8/A 7) sorgt dafür, dass eine überregionale Anbindung an das Autobahnnetz in alle Himmelsrichtungen in etwa 15 Minuten gegeben ist. Gundelfingen liegt zudem an der Donautalbahn Ulm-Donauwörth und hat einen Bahnhof. Auch der Donauradweg führt durch die Stadt.

Gundelfinger Betriebe sind mit modernsten Technologien und heimischen Mitarbeitern maßgeblich an bedeutenden internationalen Projekten beteiligt. Bewahren von Tradition und Brauchtum in kleinstädtischer Geborgenheit paaren sich mit einem offenen Blick für moderne Entwicklungen.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, im ca. 6 km entfernten Lauingen sind weiterführende Schulen gelegen.

**Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 269.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### **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 im Text angegebene 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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)**