

Dillingen an der Donau

# Terraced house in a prime location in Dillingen with unobstructed views

*Property ID: 25348029*



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

**PURCHASE PRICE: 478.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 200 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

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

Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## At a glance

Property ID	25348029	Purchase Price	478.000 EUR
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1980	Modernisation / Refurbishment	2021
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

**Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	193.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen 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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate valuation report from Von Poll Immobilien. The report includes a market price and a cost estimate for renovation.

**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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property

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](mailto:dillingen@von-poll.com)

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

**Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## A first impression

Living amidst nature – enjoy all the advantages of the district town of Dillingen while having an unobstructed view of the surrounding greenery? Then this terraced house is perfect for you! The unique, unobstructed view of the greenery can be enjoyed from the living room, as well as from the terrace or the balcony on the upper floor. Here, on balmy summer evenings, you'll only hear the birds chirping! In Dillingen's most exclusive residential area, this spacious terraced house offers approximately 108 m<sup>2</sup> of living space for comfortable living. With a total of 4 rooms spread across several split-level floors, including 3 bedrooms, this home is perfect for a young family or couples. The generously sized, light-filled living and dining room invites you to linger and offers plenty of space for convivial evenings with friends and family. The living room provides direct access to the terrace and the small garden. While children play outdoors, adults can relax on the terrace and enjoy the tranquility of the surroundings. The lower level offers another versatile room: suitable as an office, hobby room, guest room, or additional bedroom. The approximately 200 m<sup>2</sup> property boasts a well-maintained garden, offering ample space for relaxation, play, and landscaping. An integrated garage with extra height completes the offering beautifully. Interested? Then we look forward to hearing from you at +49 9071 72 96 68 0 or by email at [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com).

**Property ID: 25348029 - 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 Donauaalthem, 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.

**Property ID: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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: 25348029 - 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)