

Dillingen an der Donau

Anlageobjekt oder zur Selbstnutzung inkl. Mieteinnahmen

Property ID: 26348020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 414.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 60 m²

Property ID: 26348020 - 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: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

At a glance

Property ID	26348020
Living Space	ca. 104 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1911
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	414.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 45 m ²
Rentable space	ca. 149 m ²

Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Energy Data

Type of heating **Central heating**

Power Source **Gas**

Energy Certificate **Legally not required**

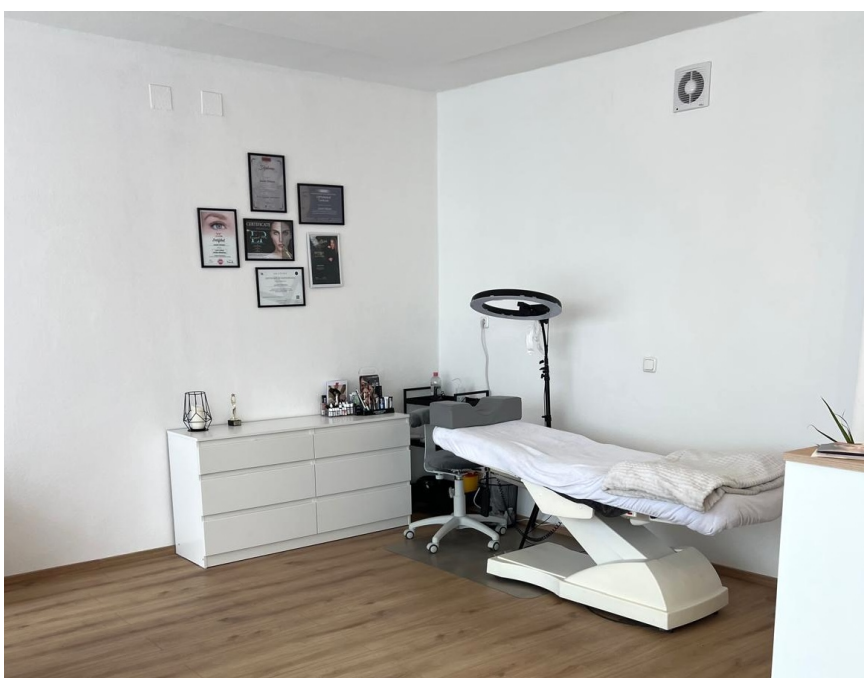
Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



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?

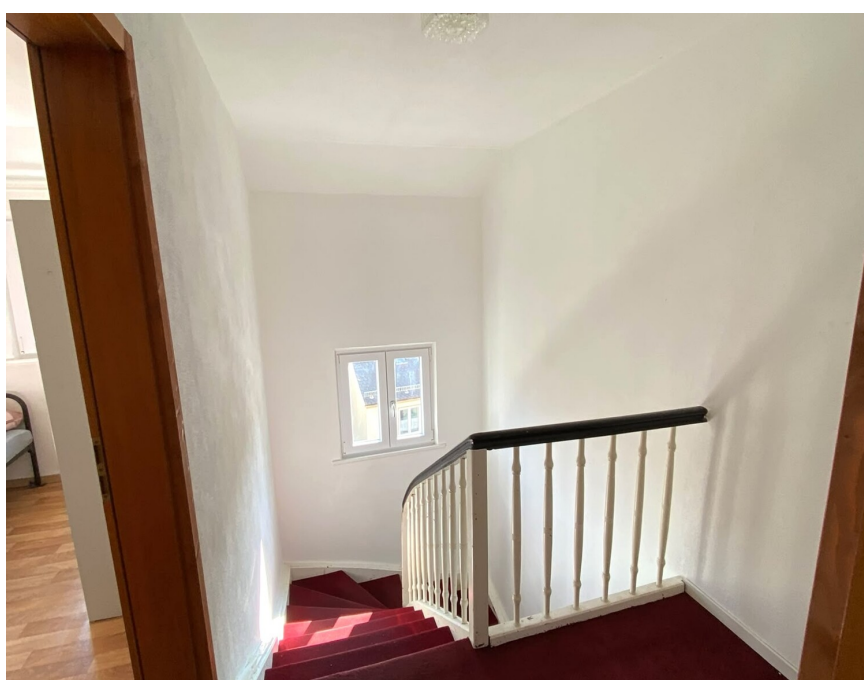
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



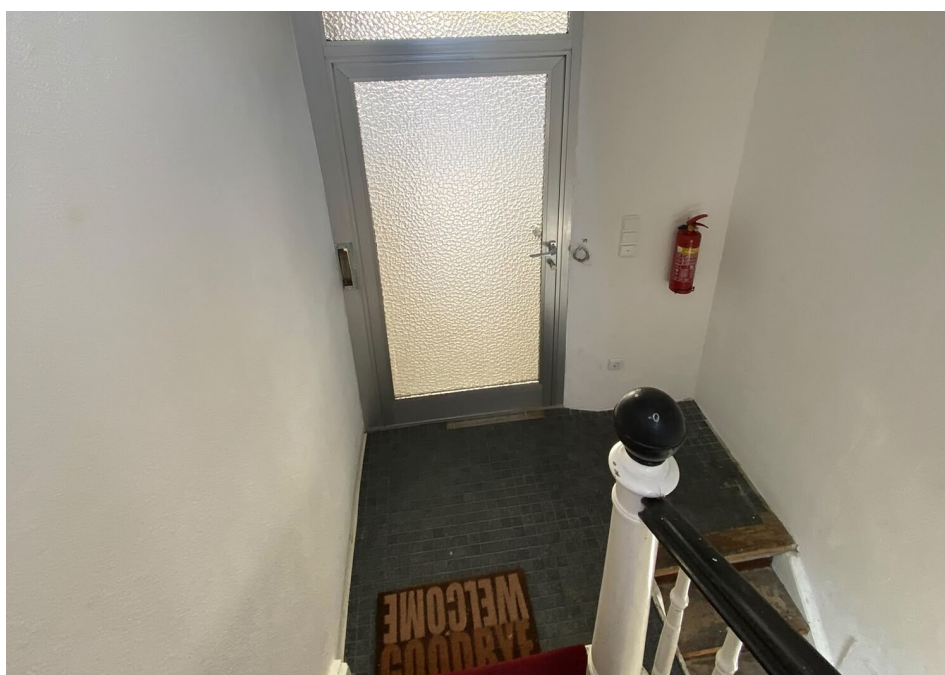
Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



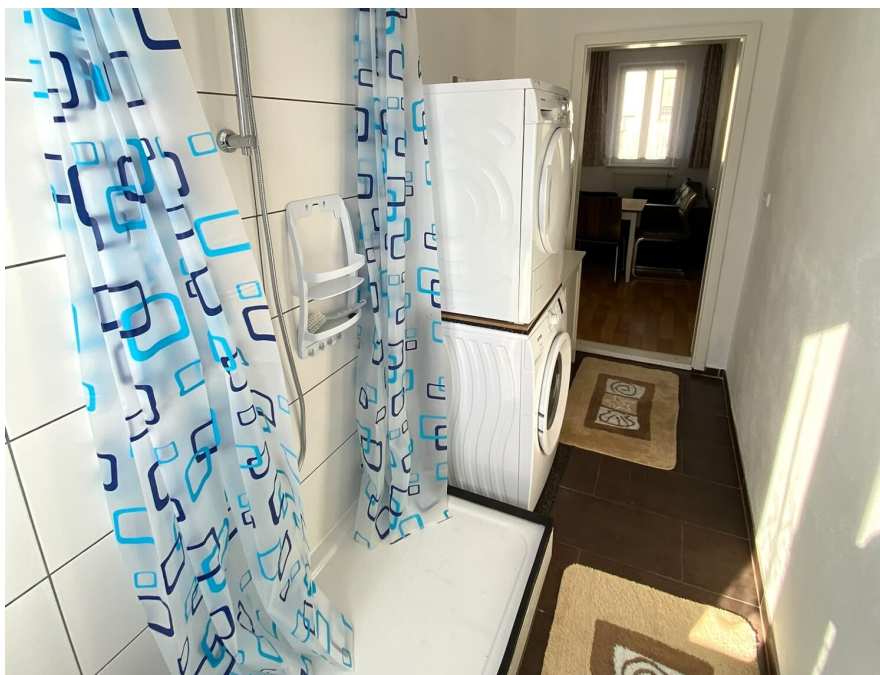
Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



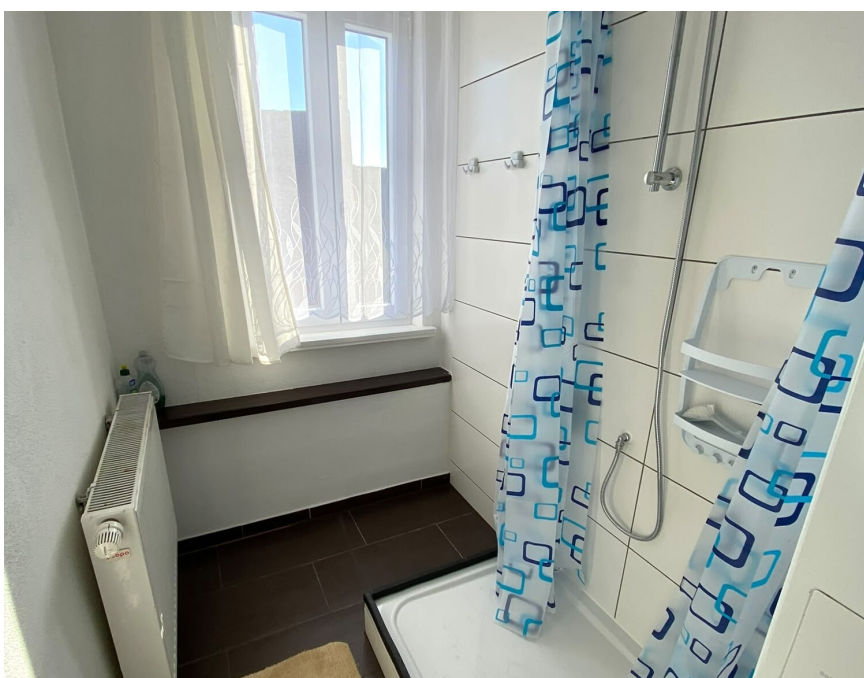
Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

The property



Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen 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

Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

A first impression

Das Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus historischer Baukunst und kontinuierlicher Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 60 m² bietet das 1911 errichtete und 2022 zuletzt umfassend renovierte Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude befindet sich in einem modernisierten Zustand und wurde in den letzten Jahren regelmäßig umfassend verbessert. Im Jahr 2022 erfolgte ein neuer kompletter Anstrich sowohl in der Wohnung als auch im Ladenbereich. Der Boden der Wohnung wurde komplett mit PVC über dem Bestandsboden versehen. Bereits 2021 wurden das WC im Laden erneuert sowie ein neuer Zähler für Kalt- und Warmwasser installiert. Ebenfalls wurden in der Wohnung neue Küchenanschlüsse für das Wasser und den Ablauf sowie eine neue Dusche eingebaut.

Im Jahr 2020 wurde die Fassade auf der Rückseite komplett erneuert und alle Fenster auf dieser Seite ausgewechselt. Die Elektrik des Hauses wurde mit einer Hauptleitung auf 63 Ampere für eine eventuelle spätere Wallbox erweitert und der Laden erhielt einen neuen Verteilerkasten mit FI-Schutzschalter. 2015 wurde das Dachgeschoss fachmännisch gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt. Bereits seit 2014 befinden sich eine moderne Gastherme, die Sanitärinstallationen sowie neue Fenster und die Fassade auf der Vorderseite des Hauses in zeitgemäßem Zustand. Ebenso wurden Teile des Bodens mit Parkett und Laminat erneuert sowie der gesamte Wohnbereich gestrichen.

Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer und ein Badezimmer. Die Zimmer wirken geräumig und verfügen über mehrere Fenster, wodurch eine angenehme Helligkeit entsteht. Der Ess- und Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen Essplatz sowie eine Sitzecke, während die Küche mit Ober- und Unterschränken sowie Elektrogeräten ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und einer Dusche ausgestattet, während das separate WC ebenfalls modernisiert wurde. Das Treppenhaus ist für einen Altbau geräumig und hell.

Die straßenseitige Fassade des Gebäudes hebt sich durch klassische architektonische Details und die integrierte Ladeneinheit im Erdgeschoss hervor. Das Ladengeschäft ist langfristig vermietet. Der Wohnbereich ist derzeit ebenfalls noch vermietet (bis 04/27, Verlängerung möglich).

Das Objekt eignet sich für Interessenten, die Wert auf ein modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit funktionaler Raumaufteilung und einer Mischung aus Wohn- und

Gewerbenutzung legen. Die Investitionen der vergangenen Jahre bieten eine solide Grundlage für einen direkten Einzug (ab 05/27 frühestens) oder einen Umbau des Wohnbereiches in zwei kleinere Einheiten. Die Genehmigung einer (rückwärtigen) Dachterrasse ist vorstellbar.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Details of amenities

2014: Gastherme - Heizung - Sanitär neu, Elektrik neu, Fenster Fassade Wohnung vorne neu, Boden Parkett teils teils neu.

2015: Dämmung DG, Wohnung Boden Laminat teils teils neu. Wohnung komplett Anstrich.

2020: Fenster Fassade hinten komplett neu, Elektrik Hauptleitung auf 63 Ampere erweitert (wegen später evtl. Wallbox) + Laden neuer Verteilerkasten mit FI.

2021: Laden: WC neu & Küche sowie neue Wasserzähler

Wohnung: Küchenanschlüsse, Wasser Ablauf+Dusche , Küchenanschlüsse Wasser Ablauf neu. Wohnung Dusche neu.

2022: Komplett neuer Anstrich Wohnung und Laden. Wohnung Boden komplett PVC über Bestandsboden neu.

Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

All about the location

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt mitten in der Altstadt von Dillingen.

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 Donaualthem, 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 "Dillinger 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.

Property ID: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26348020 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com