

Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Entrar y vivir: casa unifamiliar modernizada en Donauaaltheim

Número de propiedad: 25348007



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauualtheim

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25348007          |
| Superficie habitable | ca. 115 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1964              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | A petición                                                                |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Sauna                                                            |

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 07.04.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 125.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1964                   |

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad



**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)





Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

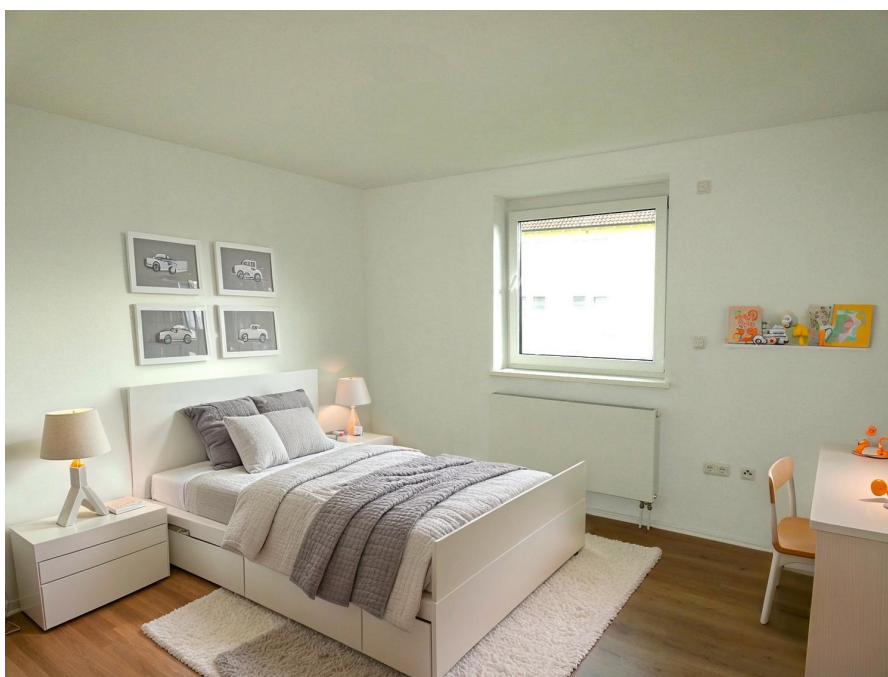
## La propiedad





Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualtheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualtheim

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Una primera impresión

En una tranquila ubicación en plena naturaleza, a solo unos minutos del centro de Dillingen: esta casa unifamiliar completamente renovada combina naturaleza y vida urbana. La casa ofrece una combinación ideal de entorno natural con vistas panorámicas a los campos, a la vez que ofrece fácil acceso a todos los servicios de Dillingen. Simplemente coloque sus muebles y podrá disfrutar de su nuevo hogar: ¡esta casa modernamente renovada está lista para entrar a vivir! Las impresionantes vistas al campo circundante le otorgan un encanto especial. Aquí podrá relajarse, descansar y vivir cómodamente. La casa, modernizada y bien cuidada, le invita a sentirse como en casa. El espacio habitable es ideal tanto para parejas solteras como para familias jóvenes con hasta dos hijos. El ático está actualmente sin terminar; sin embargo, es posible reformarlo (con la instalación de una escalera). Vivir en una sola planta ya es muy cómodo. La planta baja cuenta con un baño nuevo y moderno con luz natural, ducha a ras de suelo y azulejos grandes de alta calidad. Tres habitaciones adicionales son ideales para dormitorios, habitaciones infantiles o despachos, y se pueden amueblar y decorar según sus preferencias personales. Hay otra amplia estancia disponible para cocinar, vivir y convertirse en el corazón de la casa. ¡Ya hay dos diseños de cocina disponibles! Una amplia y soleada terraza, con acceso directo desde esta zona, invita a relajarse, entretenerse y disfrutar de una barbacoa. El cuidado jardín ofrece amplio espacio para jugar y disfrutar del tiempo libre. ¡Puede mudarse a la casa inmediatamente! El espacioso sótano ofrece espacio de almacenamiento y alberga el equipo técnico del edificio. También cuenta con una sala de fiestas con bar. Una pequeña sauna también se encuentra en el espacioso sótano. La casa se construyó a principios de la década de 1960 y se sometió a una renovación integral en 2023/24, con modernización continua. Además, presume de una impresionante eficiencia energética: las ventanas de triple acristalamiento (vidrio aislante) son estándar, al igual que el aislamiento del techo de la planta superior. ¿Le interesa? Esperamos su llamada al 09071 - 72 96 68 0 o su visita a nuestra tienda en Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 en Dillingen.

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualtheim

## Detalles de los servicios

- Sauna
- Anschluss für Kamin im Wohnbereich vorhanden
- großzügiges Grundstück mit Ausblick
- kleine Garage mit Platz für einen Pkw, Möglichkeiten für weitere Garage oder Carport sind vorhanden
- umfangreich modernisiert und kernsaniert



Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Todo sobre la ubicación

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 Donauaaltheim, 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 Objekt liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 7-9 Minuten.

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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 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.

### 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.

Número de propiedad: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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