

Dillingen an der Donau

## Privacidad y calidad de vida en una prestigiosa zona residencial cerca del centro de Dillingen.

Número de propiedad: 25348014



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 208,55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.448 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

- 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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25348014                  |
| Superficie habitable | ca. 208,55 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas      |
| Habitaciones         | 8                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1989                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | A petición                                                                |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón                              |

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Demanda de energía final                            | 109.50 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 16.02.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Año de construcción según el certificado energético | 2019                   |

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



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

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

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Una primera impresión

Generosidad y encanto con un toque de lujo: así se resume su nuevo y prestigioso hogar. La propiedad se caracteriza por numerosos detalles: habitaciones luminosas de impresionantes dimensiones, materiales de alta calidad, extravagancia y, al mismo tiempo, comodidad. En el interior, encontrará impresionantes alturas de techo, espacios generosos y mucho espacio para vivir. El salón-comedor con chimenea y varios accesos a la terraza trasera rezuma elegancia. La cocina americana adyacente, con isla y electrodomésticos de alta calidad, es práctica para el día a día y perfecta para disfrutar de agradables veladas con amigos y familiares: aquí podrá disfrutar de la cocina, las risas y las celebraciones. En la planta baja también se encuentran una habitación infantil y un aseo de invitados. La amplitud continúa en la planta superior: una suite principal independiente con un dormitorio y un baño de generosas dimensiones. La instalación de una sauna es fácil. En un balcón con vistas al jardín, podrá disfrutar de momentos tranquilos leyendo, tomando su café de la mañana o simplemente relajándose. Dos fantásticos dormitorios infantiles con un baño adicional completan el espacio habitable perfecto. La amplitud de la propiedad también se refleja en el terreno: aproximadamente 1448 m<sup>2</sup> de jardín tipo parque ofrecen las condiciones ideales para que los niños jueguen, cultiven sus propias hierbas o simplemente disfruten de las vistas. La amplia terraza ofrece un amplio espacio para reuniones sociales y momentos de relax con familiares, amigos y socios. Por supuesto, existen opciones para construir una piscina exterior, o puede hacer realidad sus sueños de otras maneras... La propiedad también incluye un garaje doble y un amplio sótano para guardar coches, motos, etc. ¿Le interesa? Esperamos su llamada al +49 9071 72 96 68 0 o le damos la bienvenida a nuestra tienda en Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 en Dillingen.

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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 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“ 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.

Número de propiedad: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Otros datos

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 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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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)