

Gundelfingen an der Donau

# Múdate en lugar de planificar: tu casa diseñada por un arquitecto con estilo, sustancia y comodidad

Número de propiedad: 25348019



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

PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.315 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## De un vistazo

Número de propiedad	25348019
Superficie habitable	ca. 173 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	269.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propiedad





Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propiedad





Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propiedad





Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una casa que no deja nada que desear. A diferencia de una obra nueva, no hay tediosa fase de planificación, costos de construcción confusos ni largos períodos de espera. En cambio, encontrará la casa de sus sueños, perfectamente terminada y a un precio fijo, lista para entrar a vivir de inmediato. Arquitectura con carácter: calidad que se siente. Construida con mampostería aislante Gisoton de 24 cm de espesor, esta casa unifamiliar combina una artesanía meticulosa con una estética elegante. Detalles cuidadosamente elaborados, como las comodidades prácticas, subrayan el atractivo exclusivo de esta propiedad. La estructura del techo es completamente de madera maciza, y se han instalado paneles Eternit sin amianto, fijados con clavos de pizarra galvanizados o de cobre y ganchos para paneles. El aislamiento horizontal dentro de la casa varía de 11,5 a 24 cm. Vivir al más alto nivel, pensado hasta el último detalle. El corazón de la casa es el espacioso salón-comedor con chimenea: un lugar para reuniones, disfrute y tiempo compartido en familia. Los impresionantes techos de 4 metros de altura crean una sensación de amplitud. El hormigón visto decorativo, las vigas del techo y el mármol auténtico completan este ambiente único. La calefacción por suelo radiante (también en el sótano) garantiza una calidez constante y confortable. La cocina, incluida en el precio de compra y con una elegante encimera de granito, satisface todas las necesidades. Espacio para todos: privacidad y comodidad. Con aproximadamente 173 m<sup>2</sup> de superficie habitable y espacio útil adicional en el sótano, esta casa ofrece amplio espacio para toda la familia. En la planta superior, hay tres dormitorios, ideales para cada miembro de la familia. El baño principal, en la planta baja, cuenta con bañera, ducha y lavabo, además de acceso directo al dormitorio principal. Un baño infantil con ducha en la planta superior y un aseo de cortesía en la planta baja completan la distribución. Comodidad que inspira. Una habitación con acceso externo en el sótano, un garaje doble, una amplia terraza y dos balcones ofrecen mayor comodidad y un refugio para desconectar de la rutina. El jardín, cuidadosamente diseñado y con un cuidado cuidado, que incluye un huerto de hierbas y verduras, le invita a relajarse y disfrutar, un lugar donde la calidad de vida se palpa. Esta casa, diseñada por un arquitecto, es una joya única. Permítanos convencerle de su atractivo concepto general durante una visita personal. Tenga en cuenta que solo podemos organizar visitas previa presentación de un comprobante de financiación. VON POLL FINANCE puede ayudarle con esto. Nuestros compañeros le emitirán con gusto un certificado hipotecario gratuito y sin compromiso. ¿Le interesa? Esperamos tener noticias tuyas o darle la bienvenida a nuestra tienda en Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, Dillingen.



Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Todo sobre la ubicación

In wenigen Minuten sind das Gundelfinger Zentrum, Einzelhandelsgeschäfte und Supermarkt zu Fuß erreichbar. Auch Schulen sowie Kindergarten 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.

Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)