

Dillingen an der Donau

## Casa adosada en una ubicación privilegiada en Dillingen con vistas despejadas.

Número de propiedad: 25348029



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

PRECIO DE COMPRA: 478.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

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

Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## De un vistazo

Número de propiedad	25348029	Precio de compra	478.000 EUR
Superficie habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2021
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1980	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	193.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.03.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen 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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad

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 website interface with various data points and charts. The website content includes "Eckdaten zu Ihrer Immobilie", "Marktpreis", and "Kaufpreiskennlinien für die Bewertung: niedrig".

**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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La propiedad

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

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

Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Una primera impresión

Vivir en plena naturaleza: ¿disfrutar de todas las ventajas de la ciudad de Dillingen y disfrutar de una vista despejada de la vegetación circundante? ¿Entonces esta casa adosada es perfecta para usted! Disfrute de la vista única y despejada de la vegetación desde el salón, así como desde la terraza o el balcón de la planta superior. ¡Aquí, en las cálidas tardes de verano, solo oirá el canto de los pájaros! En la zona residencial más exclusiva de Dillingen, esta espaciosa casa adosada ofrece aproximadamente 108 m<sup>2</sup> de espacio habitable para una vida cómoda. Con un total de 4 habitaciones distribuidas en varias plantas, incluyendo 3 dormitorios, esta casa es perfecta para familias jóvenes o parejas. El amplio y luminoso salón-comedor invita a relajarse y ofrece amplio espacio para disfrutar de agradables veladas con amigos y familiares. El salón tiene acceso directo a la terraza y al pequeño jardín. Mientras los niños juegan al aire libre, los adultos pueden relajarse en la terraza y disfrutar de la tranquilidad del entorno. La planta baja ofrece otra habitación versátil: ideal como oficina, sala de ocio, habitación de invitados o dormitorio adicional. La propiedad de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> cuenta con un jardín bien cuidado, que ofrece amplio espacio para relajarse, jugar y disfrutar del paisajismo. Un garaje integrado con mayor altura completa la oferta a la perfección. ¿Le interesa? Nos encantará contactarle en el +49 9071 72 96 68 0 o por correo electrónico en [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com).

**Número de propiedad: 25348029 - 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 Donaualtheim, 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.

**Número de propiedad: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Otros datos

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.**

**Número de propiedad: 25348029 - 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)**