

Dillingen an der Donau / Donauualtheim

## Emménagez et vivez : Maison individuelle modernisée à Donauualtheim

CODE DU BIEN: 25348007



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 786 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25348007        |
| Surface habitable      | ca. 115 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1964            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna                                                           |

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaultheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.04.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 125.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1964                      |

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)





CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

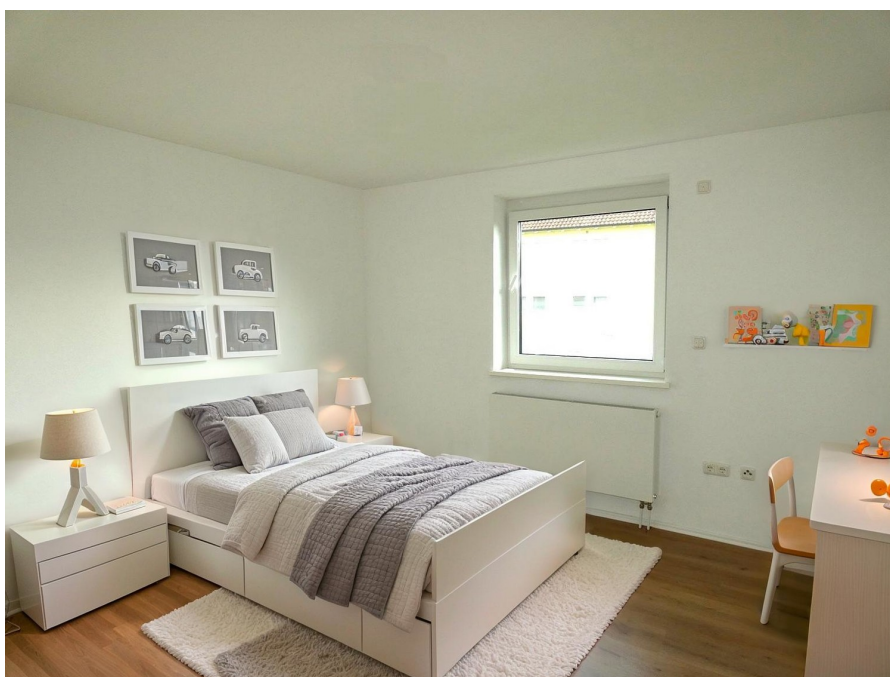
## La propriété





CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualtheim

## Une première impression

Nichée au calme en pleine nature, à quelques minutes seulement du centre de Dillingen, cette maison individuelle entièrement rénovée allie nature et confort urbain. Elle offre un cadre de vie idéal, combinant un environnement naturel avec une vue imprenable sur la campagne environnante et un accès facile à toutes les commodités de Dillingen.

Installez-vous confortablement et profitez immédiatement de votre nouvelle maison : cette maison moderne et rénovée est prête à vous accueillir ! La vue à couper le souffle sur la campagne environnante confère au lieu un charme particulier. Ici, vous pourrez vous détendre, vous ressourcer et vivre confortablement. Cette maison moderne et bien entretenue vous invite à vous sentir comme chez vous. L'espace de vie convient aussi bien aux couples qu'aux jeunes familles avec jusqu'à deux enfants. Le grenier est actuellement brut, mais son aménagement est possible (avec l'installation d'un escalier). Vivre de plain-pied est déjà très confortable. Le rez-de-chaussée comprend une salle de bain moderne et lumineuse avec douche à l'italienne et carrelage grand format de haute qualité. Trois pièces supplémentaires peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux et peuvent être meublées et décorées selon vos envies. Une pièce supplémentaire spacieuse est disponible pour cuisiner, se détendre et constituer le cœur de la maison. Deux modèles de cuisine sont déjà disponibles ! Une grande terrasse ensoleillée, accessible directement depuis cet espace, vous invite à la détente, aux réceptions et aux barbecues. Le jardin bien entretenu offre un vaste espace pour les jeux et les loisirs individuels. Vous pouvez emménager immédiatement ! Le sous-sol spacieux offre un espace de rangement et abrite les équipements techniques du bâtiment. Il comprend également une salle de réception avec bar. Un petit sauna se trouve également au sous-sol. La maison a été construite au début des années 1960 et a fait l'objet d'une rénovation complète en 2023/24, avec une modernisation continue. Elle bénéficie également d'une performance énergétique remarquable : les fenêtres à triple vitrage (double vitrage isolant) sont de série, tout comme l'isolation du plafond du dernier étage. Intéressé(e) ? Nous serons ravis de vous renseigner au 09071 - 72 96 68 0 ou de vous accueillir dans notre agence située au 56, Kardinal-von-Waldburg-Straße à Dillingen.

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim**

## Tout sur l'emplacement

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 Donauaualtheim, 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.

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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