

Gundelfingen an der Donau

## Emménagez sans plus attendre – votre maison d'architecte alliant style, confort et bien-être

**CODE DU BIEN: 25348019**



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

**PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.315 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

- 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25348019	Prix d'achat	545.000 EUR
Surface habitable	ca. 173 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2010
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1973	Technique de construction	massif
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035	Consommation finale d'énergie	269.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété



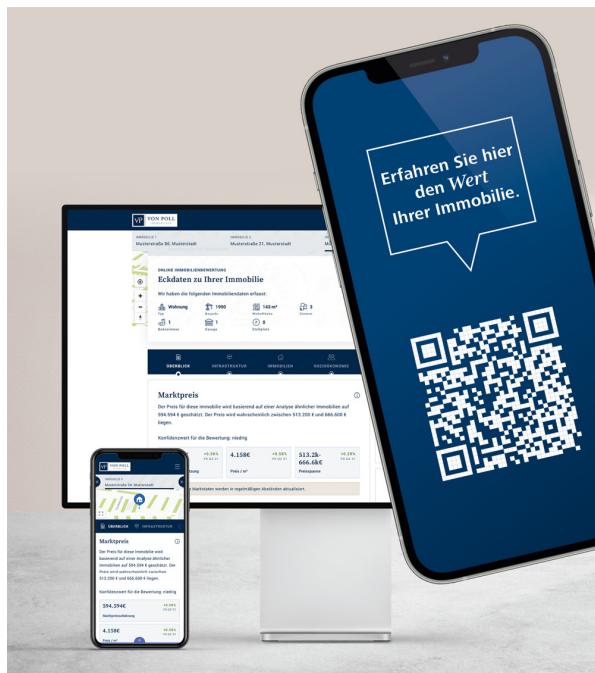
CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété



**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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison – une demeure qui répond à tous vos besoins. Contrairement à une construction neuve, vous n'aurez pas à subir les fastidieuses phases de planification, les coûts de construction opaques ni les longs délais d'attente. Vous découvrirez une maison de rêve aux finitions impeccables, à prix fixe, prête à vous accueillir immédiatement. Une architecture de caractère, une qualité palpable. Construite en maçonnerie Gisoton de 24 cm d'épaisseur (isolante), cette maison individuelle allie un savoir-faire méticuleux à une esthétique raffinée. Des détails soignés, tels que des équipements pratiques, soulignent le charme exclusif de cette propriété. La charpente est entièrement en bois massif et les panneaux Eternit, sans amiante, sont installés sur la toiture et fixés par des clous galvanisés ou en cuivre et des crochets. L'isolation horizontale intérieure varie de 11,5 à 24 cm. Un confort de vie optimal, pensé dans les moindres détails. Le cœur de la maison est un vaste espace de vie avec cheminée, idéal pour se réunir, se détendre et partager des moments précieux en famille.

L'impressionnante hauteur sous plafond de 4 mètres crée une sensation d'espace remarquable. Le béton apparent décoratif, les poutres apparentes et le marbre véritable contribuent à l'ambiance unique de la maison. Le chauffage au sol (également au sous-sol) assure une chaleur douce et constante. La cuisine, incluse dans le prix de vente et dotée d'un élégant plan de travail en granit, répond à toutes les exigences. De l'espace pour tous, alliant intimité et confort. Avec environ 173 m<sup>2</sup> de surface habitable et un espace supplémentaire aménageable au sous-sol, cette maison offre un espace généreux pour toute la famille. À l'étage, trois chambres offrent à chacun son intimité. La salle de bains principale au rez-de-chaussée comprend une baignoire, une douche et un meuble vasque, et bénéficie d'un accès direct à la chambre parentale. Une salle de bains pour enfants avec douche à l'étage et des toilettes invités au rez-de-chaussée complètent l'agencement. Un confort inspirant. Une pièce accessible par l'extérieur au sous-sol, un garage double, une grande terrasse et deux balcons offrent un confort supplémentaire et des espaces de détente loin du quotidien. Le jardin paysager, soigné et esthétique, agrémenté d'un potager et d'un jardin d'herbes aromatiques, invite à la détente et à la flânerie – un lieu où la qualité de vie est palpable. Cette maison d'architecte est un véritable bijou. Laissez-nous vous convaincre de son concept unique lors d'une visite privée. Veuillez noter que les visites ne peuvent être organisées qu'après présentation d'une preuve de financement. VON POLL FINANCE peut vous accompagner dans cette démarche. Nos collaborateurs vous délivreront avec plaisir une attestation de prêt hypothécaire gratuitement et sans engagement. Intéressé(e) ? Alors n'hésitez pas à nous contacter ou à nous rendre visite dans notre agence située au 56, Kardinal-von-Waldburg-Straße à Dillingen.

**CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten 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.

**CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Plus d'informations

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 aufzubewahren 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.

**CODE DU BIEN: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## 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)