

Dillingen an der Donau / Hausen

Großzügiges Einfamilienhaus: Kaminambiente inklusive

CODE DU BIEN: 26348001



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,42 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 619 m²**

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

- **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: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26348001
Surface habitable	ca. 187,42 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1990
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	113.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Une première impression

Das gepflegte Einfamilienhaus steht im beliebten Dillinger Stadtteil Hausen in einer gepflegten Wohnlage. Eine Stichstraße führt zum Haus, insofern finden Sie hier ein familienfreundliches und ruhiges Wohnumfeld vor. Das ca. 619 m² große Grundstück und die ca. 187,4 m² Wohnfläche bieten ausreichend Raum zur Entfaltung. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Ausstattung, sorgfältige Pflege und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Wohnen ermöglicht.

Das Haus verteilt sich auf zwei Wohnetagen und ein großzügiges Kellergeschoss. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur flexiblen Nutzung zur Verfügung, darunter drei geräumige Schlafzimmer.

Der offene Grundriss des Erdgeschosses vereint Wohn- und Essbereich zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt mit zahlreichen Fenstern. Herzstück ist der offene Kamin im Wohnzimmer, der an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet und eine wohnliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnbereich führt ein direkter Zugang zur Terrasse. Dort erwartet Sie ein gemauerter Außenkamin, der den Außenbereich ideal für gesellige Stunden im Freien macht. Von der Terrasse aus genießen Sie einen guten Blick über das weitgehend uneinsehbare Grundstück mit viel Platz für Gartenliebhaber oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Ein hier befindlicher Brunnen kann wieder aktiviert werden.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine große Einbauküche und eine gemütliche Essecke. Eine Speis liegt direkt neben der Küche. Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss - welches auch als Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden kann - sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage sinnvoll.

Im Obergeschoss finden Sie zwei gut ausgestattete Badezimmer vor. Das erste kleinere Bad weist eine Dusche und WC auf, während das zweite große Bad neben Dusche und WC zusätzlich über eine Badewanne und ein Bidet verfügt. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls die drei Schlafzimmer, zwei davon mit Balkonzugang.

Die Haustechnik sowie Lagermöglichkeiten im vielseitig nutzbaren und sehr großen Keller runden das Raumangebot komplett ab. Das Untergeschoss hält zusätzlich ein WC sowie eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss bereit.

Zwei Garagenplätze im Anschluss an das Haus bieten zusätzlichen Komfort und schützen Ihre Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Das Haus wurde stets in Stand gehalten. Die letzte Modernisierung/Sanierung erfolgte 2025 und umfasste insbesondere die Heiztechnik.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für alle, die Wert auf eine großzügige Aufteilung mit viel Fläche, durchdachte Standards, eine solide Bauweise in einem attraktiven und gehobenen Wohnumfeld legen. Die Immobilie steht leer und kann nach Absprache bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Détails des commodités

Innendämmung (10 bis 12 cm)

Fußbodenheizung in Küche + Bad

offener Kamin im Wohnzimmer

Gäste-WC

1. Bad OG mit Dusche + WC

2. Bad OG mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC

zusätzliches WC und Wanne im Keller

Außenkamin auf der Terrasse

2 Garagen

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

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 Donaualthem, Fristingen, Hausen, Kicklingen, Schretzheim und Steinheim.

Die zahlreichen Kirchen und die von den Augsburgen 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.

Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 20 - 25 Minuten zu Fuß oder auch schneller mit dem Fahrrad erreichbar.

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

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

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

www.von-poll.com