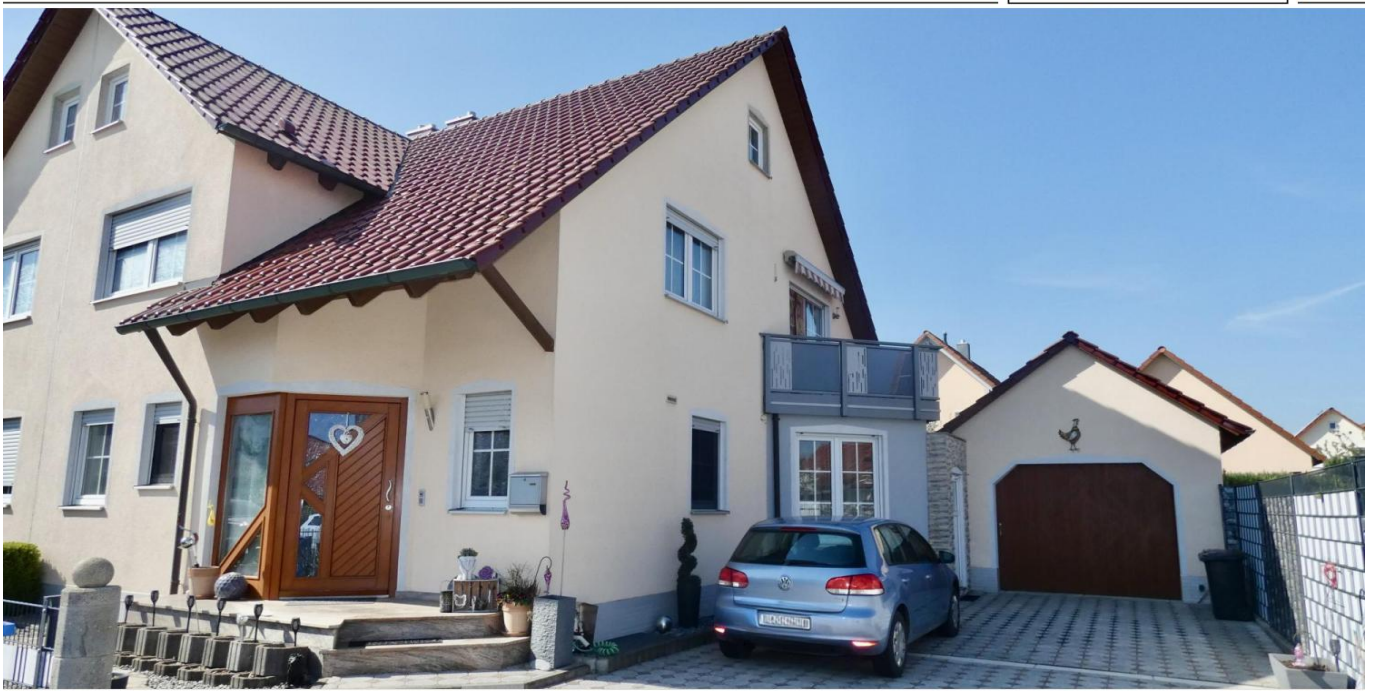


Dillingen an der Donau / Steinheim

Attraktive Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

CODE DU BIEN: 26348009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 344 m²

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

- 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: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 26348009 | Prix d'achat | 485.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 120 m ² | Type de bien | Maisons jumelles |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 5 | État de la propriété | Bon état |
| Chambres à coucher | 4 | Technique de construction | massif |
| Salles de bains | 1 | Surface de plancher | ca. 35 m ² |
| Année de construction | 1999 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Balcon |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 193.60 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.01.2036 | Classement énergétique | F |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999 |

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



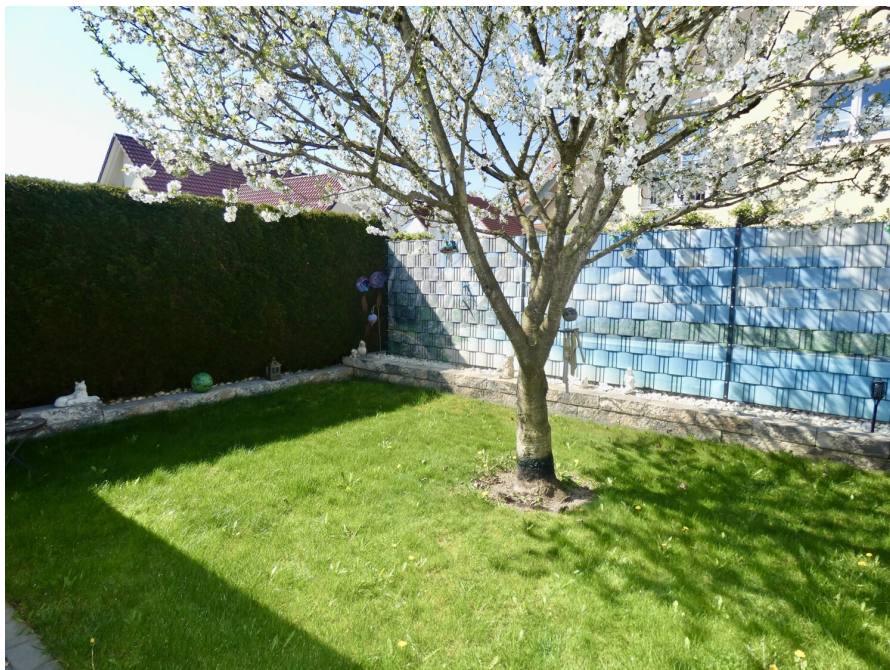
CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

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



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

Une première impression

In einem ruhigen Wohngebiet, fernab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr, erwartet Sie auf einem ca. 344 m² großen Grundstück diese attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rund 120 m², verteilt auf zwei Etagen. Das Haus bietet ein ideales Heim für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss harmonisch erreichbar sind. Hier befinden sich ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer welches ideal als Büro-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und geht fließend in den großzügigen Wohn- und Essbereich über. Ein gemütlicher Schwedenofen sorgt besonders in den kühleren Monaten für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein freundliches, offenes Raumgefühl – der perfekte Ort, um entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den gepflegten Garten, der ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad, ausgestattet mit einer großen Badewanne und einer separaten Dusche – ideal für entspannte Wohlfühlmomente.

Das Kellergeschoss überzeugt mit zusätzlichen Highlights: Ein großzügiger Hobbyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während ein Wellnessbereich mit Sauna und Solarium für Erholung und Entspannung in den eigenen vier Wänden sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, die ausreichend Platz für Ihren PKW sowie Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Ein besonderes Highlight ist die Solaranlage (Balkonkraftwerk) mit 1,6 KW-Speicher und Lademöglichkeit für E-Autos. Hier sparen Sie enorm!

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, helle Räume und eine ruhige Lage zu einem Zuhause, das Lebensqualität, Komfort und Geborgenheit auf besondere Weise miteinander verbindet.

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

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

Détails des commodités

- Einbauküche
- Sauna
- Solarium
- Solaranlage (Balkonkraftwerk)
- 1,6 KW-Speicher
- Lademöglichkeit für E-Autos

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

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 Donauaalthem, 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.

CODE DU BIEN: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

Plus d'informations

HRE 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 vorbehaltenlich 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: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

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