

Gundelfingen an der Donau

# Einziehen statt Planen – Ihr Architektenhaus mit Stil, Substanz und Komfort

????????? ??????????: 25348019



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 173 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.315 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25348019             |
| ???????????         | ca. 173 m²           |
| ?????????           | 6                    |
| ???????????         | 3                    |
| ???????????         | 2                    |
| ???? ?????????????  | 1973                 |
| ????? ????????????? | 5 x ????????????     |
|                     | ????? ?????????????, |
|                     | 2 x ????????         |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 545.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2010                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

????????????? ??????????

|                                                     |                             |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????                       | ???????                                                                         | 269.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.07.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                                  |                |
| ????? ????????????                                  | ?????                       | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | H              |
|                                                     |                             | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1973           |

??????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



???????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ?????????



???????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



**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)



??????? ???????? : 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



???????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ?????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in white.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????? : 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



??????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????

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)

??????? ???????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Haus, das keine Wünsche offenlässt. Anders als bei einem Neubauprojekt entfällt hier die mühsame Planungsphase, unübersichtliche Baukosten oder langes Warten. Stattdessen erwartet Sie ein perfekt fertiggestelltes Traumhaus zum festen Kaufpreis – sofort bezugsbereit.

Architektur mit Charakter – Qualität, die man spürt  
Errichtet aus 24cm starkem Gison-Mauerwerk (dämmend) vereint dieses Einfamilienhaus handwerkliche Präzision mit stilvoller Ästhetik. Liebevoll ausgearbeitete Details wie praktischer Komfort unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser Immobilie.  
- Die Dachkonstruktion besteht vollständig aus Voll-/Massivholz und auf dem Dach sind asbestfreie Eternitplatten, befestigt mittels verzinkten bzw. kupfernen Schieferstiften und Plattenhaken, verlegt. Die Horizontalisolierung im Haus liegt zwischen 11,5 und 24cm.

Wohnen mit höchstem Niveau – durchdacht bis ins Detail  
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin – ein Ort für Begegnung, Genuss und gemeinsame Familienzeit. Eindrucksvolle 4 m Deckenhöhe wirken hier sehr großzügig. Dekorativer Sichtbeton, Deckenbalken und echter Marmor vervollständigen das besondere Ambiente. Eine Fußbodenheizung (auch im Keller) verspricht gleichbleibende behagliche Wärme. Die im Kaufpreis enthaltene Küche mit edler Granitarbeitsplatte lässt keine Wünsche offen.

Raum für alle – Privatsphäre und Komfort  
Mit ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlicher Nutzfläche im Keller bietet dieses Haus großzügigen Raum für die ganze Familie. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, die Rückzugsorte für jedes Familienmitglied schaffen. Das Masterbad im Erdgeschoss überzeugt mit Wanne, Dusche und Waschtisch sowie direktem Zugang zum Elternschlafzimmer. Ein Kinderbadezimmer mit Dusche im OG sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss runden das Raumangebot ab.

Komfort, der begeistert  
Ein von außen erreichbarer Raum im Untergeschoss, eine Doppelgarage, große Terrasse sowie zwei Balkone bieten zusätzlichen Komfort und Rückzugsorte für den Alltag. Der liebevoll und ästhetisch angelegte Gartenbereich inkl. angelegtem Kräuter-/Gemüsegarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein Ort, an dem Lebensqualität spürbar wird.

Dieses Architektenhaus ist ein seltenes Highlight. Lassen Sie sich von seinem interessantem Gesamtkonzept bei einer persönlichen Besichtigung von uns überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Unterstützung können Sie hierfür bei VON POLL FINANCE erfahren. Unsere Kollegen stellen Ihnen gerne kostenfrei und unverbindlich ein Hypothekenzertifikat aus.

Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

??????? ???????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## ??? ??? ??? ???????????

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 ausgebaute 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.

??????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?????? ????????????????

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 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 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.

??????? ?????????: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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