

**Gundelfingen an der Donau**

????????????? ????? ?? ?????????????? – ?? ?????? ???  
????????????????? ??? ?????????????? ?? ?????, ?????? ???  
??????

**Αριθμός ακινήτου: 25348019**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 545.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 173 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.315 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

???????? ?????????	<b>25348019</b>	????? ???????	<b>545.000 EUR</b>
???????????	<b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>	??????	?????????????
?????????	<b>6</b>	???????????????	?????????????????
????????????? ???	<b>3</b>	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????			<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???????????	<b>2</b>		<b>MwSt.) des</b>
????? ?????????????	<b>1973</b>		<b>beurkundeten</b>
?????? ?????????????	<b>5 x ????????????? ??????</b>	????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
	<b>?????????????, 2 x</b>	????? ??????????????	<b>2010</b>
	<b>?????????</b>	????????? ??????????????	<b>?????????</b>
		?????????	<b>????????, WC</b>
			<b>?????????????, ??????</b>
			<b>?????????????????</b>
			<b>?????????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

?????????? ??????????	?????????? ???? ???? ?	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	????	?????? ???? ???? ?	269.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	23.07.2035	?????????? ???????????? ??????????	H
???? ???? ???? ?	????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ???????????? ????????????	1973

Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



**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)



Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ???????

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)

Αριθμός ακινήτου: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## ???

????? ?????? ?? ???? ???? – ??? ?????? ??? ???? ?????? ?????? ?????????????? ??  
????????? ?? ??? ?????????? ????????????, ??? ?????????? ?????????????? ???? ??????????????,  
????????????? ?????? ?????????????? ? ?????????? ?????????????? ??????????. ???' ??????, ?? ??????? ????  
????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ????? – ??????? ?? ??????????????????  
????????? ?????????????????? ?? ?????????????? – ?????????? ??? ?????????? ?? ??????????. ??????????????????  
??? ?????????????? Gisoton (?????????) ?????? 24 cm, ????? ? ?????????????????? ?????????? ???  
????????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ??????????????. ?? ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??  
?????, ????? ?? ?????????????? ?????????, ?????????????????? ?? ?????????????????? ????????? ?????? ???  
?????????????. ? ????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? Eternit  
?????? ?????????? ?????? ?????????????????? ????? ??????, ?????????????? ?? ?????????????????? ? ??????????  
????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????. ? ?????????????? ??????? ?? ?????????????? ??? ??????????  
????????????????? ??? 11,5 ??? 24 cm. ?????????? ??? ?????????????? ?????????? – ?????????????? ?????? ???  
????????????? ?????????????????? ? ??????? ??? ?????????? ?????? ? ?????????????? ?????? ?????????????? ???  
????????????????? ?? ?????? – ?????? ?????? ??? ??????????????????, ?????????? ??? ??????????????????  
????????????????? ??????. ?????????????????? ??? ??????? 4 ??????? ?????????????????? ??? ??????????????  
????????????? ??????????. ?????????????????? ?????????? ??????????????, ?????????? ??????? ??? ??????? ??????????  
????????????????????? ?? ?????????????? ??????????????????. ? ?????????????????? ?????????? (????????? ??? ??????????)  
????????????????? ?????????? ?????? ??????????????. ? ?????????, ??? ?????????????????????? ?????? ?????? ???????  
??? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ??????, ??? ?????????? ??????? ??????????????????. ?????? ???  
?????? - ?????????????????? ??? ??????. ?? ?????????? 173 ?.?. ?????? ?????????????? ??? ??????????  
????????? ?????? ??? ??????????, ????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??? ??????????????????  
????? ?????? ??????, ?????????????? ?????? ??????????????????, ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ???  
?????????????????. ?? ??????? ??????? ??? ?????????? ?????????????? ??????????, ?????? ??? ?????????, ??????  
????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????????. ??? ?????????? ??????? ?? ?????? ?????? ??????  
?????? ?? ??? WC ?????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????????. ?????? ???  
?????????????. ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????, ??? ?????? ?????????, ??? ??????  
????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ??????????????  
???. ? ??????? ?????????????????????? ??????, ??? ?????????????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ??????????,  
??? ?????????????? ?? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????? - ??? ?????? ?????? ? ?????????????? ?????? ??????  
?????????. ?????? ?? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????? ??? ??????? ??????????  
????????????? ??? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ??? ??????????  
????? ?????????????? ??????????????. ?????????????????? ??????? ?????? ??? ?????????? ?? ??????????????????  
????????????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????????? ? VON POLL  
FINANCE ??????? ?? ??? ?????????? ?? ??????. ?? ?????????????? ??? ?? ??? ?????????? ?? ??????  
????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????????????. ??????????????????, ?????  
????????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ??? ? ?? ??? ?????????????????????? ??? ?????????????? ??? ??????  
??? Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 ??? Dillingen.

**Αριθμός ακινήτου: 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

**Αριθμός ακινήτου: 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.

**Αριθμός ακινήτου: 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 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](mailto:dillingen@von-poll.com)**

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

---

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