

Dillingen an der Donau

# Magánélet és életminőség egy tekintélyes lakóövezetben, Dillingen központjához közel

VP azonosító: 25348014



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208,55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.448 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Áttekintés

VP azonosító	25348014
Hasznos lakótér	ca. 208,55 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	8
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	Igény szerint
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Az első benyomás

Nagylelkűség és báj egy csipetnyi luxussal párosítva: így foglalható össze új, elkelo otthona. Az ingatlan számos részlet jellemzi: fényárban úszó, lenyugó méretű szobák, kiváló minőségű anyagok, extravagáns elegancia, ugyanakkor a kényelem a meghatározó jellemzők. Belül lenyugó belmagasság, tágas terek és rengeteg életter várja. A kandallóval és a hátsó teraszra vezető több kijáratral rendelkező nappali és étkező eleganciát áraszt. A szomszédos, fozoszigettel és kiváló minőségű gépekkel ellátott, nyitott konyha praktikus a mindennapi élethez, és tökéletes a barátokkal és a családdal eltöltött kellemes estékhez is: itt fozás, nevetés és ünneplés egyaránt élvezhető. A földszinten található még egy gyerekszoba és egy vendég WC. A tágasság az emeleten is folytatódik: egy különálló fő hálószoba hálószobával és egy nagyméretű fürdőszobával. Könnyen megvalósítható egy szauna beépítése is. A kertre néző erkélyen zavartalanul élvezheti az olvasást, a reggeli kávé kortyolgatását vagy egyszerűen a pihenés pillanatait. Két fantasztikus gyerekszoba egy további zuhanyzóval teszi teljessé a tökéletes életteret. Az ingatlan tágassága a területen is tükröződik: a körülbelül 1448 m<sup>2</sup>-es parkosított kert ideális feltételeket biztosít a gyerekeknek a játékhoz, a saját fűszernövények termesztéséhez, vagy egyszerűen csak a zöld környezetben való gyönyörködéshez. A tágas terasz bőséges helyet kínál társasági összejövetelekhez és pihentető órákhoz családdal, barátokkal és üzleti partnerekkel. Természetesen lehetőség van kültéri medence építésére is, vagy más módon is megvalósíthatja álmait... Az ingatlanhoz tartozik egy dupla garázs és további tágas pincehelyiség autók, motorkerékpárok stb. számára. Érdeklí? Akkor várjuk jelentkezését a +49 9071 72 96 68 0 telefonszámon, vagy üdvözöljük üzletünkben a Kardinal-von-Waldburg-Straße 56. szám alatt, Dillingenben.

**VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Részletes felszereltség**

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der inspiriert, Geborgenheit schenkt und Raum für Träume lässt. Hier verbinden sich Natur, Architektur und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

- Beeindruckende Raumhöhen und Sichtachsen
- Repräsentativer Eingangsbereich im Zentrum des Anwesens
- Küche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogroßgeräten
- Zwei Bäder sowie Gäste-WC
- Eine im Keller integrierte Tiefgarage mit Platz mehrere PKW, Motorräder, Fahrräder und mehr
- Große, geräumige Tiefgarage
- Zwei- und Dreifach verglaste Fenster für besten Schall- und Wärmeschutz
- Hochwertige Böden sowie eine Vielzahl architektonischer Rückzugsorte
- Eine großzügige Terrasse für stimmungsvolle Abende

**VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Minden a helyszínrol**

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 Donaualtheim, 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.

Das Anwesen liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto, aber auch gut zu Fuß erreichbar.

**VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 109.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### **GELDWÄSCHE**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### **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.

### **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.**

**VP azonosító: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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