

Gundelfingen an der Donau

Költözz be tervezés helyett – az építész által tervezett otthonod stílusosan, tartalmasan és kényelmesen

VP azonosító: 25348019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.315 m²

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Áttekintés

VP azonosító	25348019
Hasznos lakótér	ca. 173 m ²
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	545.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	269.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan



VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan



VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan



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



VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan



VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan



VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Az első benyomás

Üdvözöljük új otthonában – egy olyan házban, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Egy új építésű házzal ellentétben itt nincsenek fárasztó tervezési fázisok, bonyolult építési költségek vagy hosszú várakozási idők. Ehelyett egy tökéletesen elkészült álmotthont talál fix áron – azonnal beköltözhetően. Karakteres építészet – minőség, amit érezhet. A 24 cm vastag Gison falazatból (szigetelő) épült családi ház ötvözi a aprólékos kidolgozást a stílusos esztétikával. A szeretettel kidolgozott részletek, mint például a praktikus kényelem, kiemelik az ingatlan exkluzív vonzerejét. A tetőszerkezet teljes egészében tömörfából áll, a tetőre pedig azbesztmentes Eternit panelek vannak felszerelve, horganyzott vagy réz palaszegekkel és panelkampókkal rögzítve. A házban belüli vízszintes szigetelés 11,5 és 24 cm között mozog. Lakhatás a legmagasabb szinten – az utolsó részletig átgondolva. A ház szíve a tágas nappali és étkező kandallóval – egy hely az összejövetelekhez, az élvezethez és a közös családi időtöltéshez. A lenyugó 4 méteres belmagasság valóban tágas érzetet teremt. A dekoratív látszóbeton, a mennyezeti gerendák és a valódi márvány teszik teljessé az egyedi hangulatot. A padlófűtés (szintén az alagsorban) biztosítja az állandóan kellemes meleget. A vételárban foglalt, elegáns gránit munkalappal ellátott konyha minden kívánnivalót maga után hagy. Tér mindenkinek – magánélet és kényelem. Körülbelül 173 m² lakótérrel és a pincében található további hasznos térrel ez a ház bőséges helyet kínál az egész család számára. Az emeleten három hálószoba található, amelyek minden családtag számára biztosítanak pihenőhelyet. A földszinten található fő fürdőszobában kád, zuhanyzó és mosdó található, valamint közvetlen hozzáférést biztosít a hálószobához. Az emeleten egy zuhanyzós gyerekfürdőszoba és egy vendég-WC található a földszinten. Inspiráló kényelem. Az alagsorban kívülről is megközelíthető szoba, egy dupla garázs, egy nagy terasz és két erkély további kényelmet és menedéket kínál a mindennapokból. A szépen és esztétikusan parkosított kert, beleértve a fűszer- és zöldségkertet, pihenésre és időzésre csábít – egy olyan hely, ahol az életminőség kézzelfogható. Ez az építés által tervezett ház ritka gyöngyszem. Engedje meg, hogy személyes megtekintés során meggyozódjon a lenyugó összkoncepcióról. Kérjük, szíveskedjenek megérteni, hogy a megtekintést csak a finanszírozás igazolásának bemutatása esetén tudjuk megszervezni. A VON POLL FINANCE ebben tud segíteni. Kollégáink örömmel, ingyenesen és kötelezettség nélkül állítanak ki Önnek jelzáloghitel-igazolást. Érdekl? Akkor várjuk jelentkezését, vagy üdvözöljük Önt üzletünkben a Kardinal-von-Waldburg-Straße 56. szám alatt, Dillingenben.

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Minden a helyszínrol

In wenigen Minuten sind das Gundelfinger Zentrum, Einzelhandelsgeschäfte und Supermarkt zu Fuß erreichbar. Auch Schulen sowie Kindergärten 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.

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 269.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com