

Gundelfingen an der Donau

# Vonzó 4 szobás lakás kellemes lakóövezetben - ideális tulajdonosoknak vagy befektetőknek

VP azonosító: 25348023



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

**VÉTELÁR: 246.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

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

**VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Áttekintés

VP azonosító	25348023
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	17.09.2025
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	2000
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	246.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	96.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348023 - 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](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying real estate search results. In the foreground, a larger smartphone is tilted, showing a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, followed by the headline "Finden Sie Ihre Immobilie." and a sub-headline "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348023 - 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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## **Az első benyomás**

**Ez a lakás Gundelfingen jól karbantartott lakóövezetében található, és alkalmas bérbeadásra, valamint saját tulajdonú lakásként családok, egyedülállók vagy fiatal párok számára. Minden könnyen megközelíthető gyalogosan vagy kerékpárral. A világos és tágas nappali/étkezőből közvetlen hozzáférés nyílik az erkélyhez, ahonnan kilátás nyílik a szomszédos háztetokra és családi házakra. Tökéletes hely egy husító itallal való esti kikapcsolódásra vagy a barátokkal való beszélgetésre. A szomszédos konyha tágas, így kiélheti kulináris képességeit. A három hálószoba bőséges helyet kínál, és gyerekszobaként vagy irodaként is használható. Egy nagy pince és egy parkolóhely is tartozik hozzá. Érdekli? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a +49 9071 72 96 68 0 telefonszámon vagy a [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com) e-mail címen.**

**VP azonosító: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## **Minden a helyszínrol**

**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: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### **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 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 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: 25348023 - 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](mailto:dillingen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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