

Dillingen

# Großes EFH mit romantischem Garten mitten in Dillingen

VP azonosító: 21348039



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

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 717 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Áttekintés

VP azonosító	21348039
Hasznos lakótér	ca. 238 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1865
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	232.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.07.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**09071 - 72 96 680**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Az els? benyomás

Bei diesem Objekt wird Sie bereits das traumhafte Grundstück bezaubern: Alter Baumbestand, ein kleiner Teich, ein eigener Brunnen, gepflegte Rosen und Sträucher mit Rasenfläche. Die unmittelbare Stadtnähe tut der Ruhe sowie dem Naturerlebnis keinen Abbruch! Das Haus selbst bietet Individualität und Geschichte, gepaart mit einem großzügigen Platzangebot für die Familie; sogar ein Mehrgenerationen-Wohnen ist hier realisierbar. Mit Raumhöhen von ca. 3 m im Erdgeschoss vermitteln die Räume eine eindrucksvolle Wohnatmosphäre. Gleichzeitig erzeugen die Räume Behaglichkeit und ein gemütliches Wohnambiente. Die Vielfalt ist groß: Ein "klassisches" Wohnzimmer, ein großzügiger Wohn- und Lebensbereich, mehrere Schlafzimmer, zwei Küchen, zwei Bäder, zwei beheizte Wintergärten, jeweils mit elektrischer Beschattung verteilen sich auf den insgesamt 2 Stockwerken. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und bietet zwei weitere Räume. Im Obergeschoss besteht zusätzlich die Möglichkeit einen separaten Wohnbereich einzurichten. Das Haus wurde im Laufe der Jahre stets modernisiert und liebevoll gepflegt. Somit entspricht es noch heutigen baulichen Standards. So sind sämtliche Blecharbeiten am Haus in Kupfer ausgeführt. Auch die einstmals vorhandenen Fehlböden wurden im Erdgeschoss durch Stahlbeton-/Estrichböden ersetzt. Zum weitläufigen und ruhig gelegenen Garten gibt es eine separate Zufahrt. Unter den eindrucksvollen Bäumen sind zusätzlich ein Carport sowie ein Wohnwagenunterstellplatz und Gartenhütten (mit Elektroanschlüssen) vorhanden. Eine zweite Zufahrt mit Parkmöglichkeiten für zwei PkW führt direkt zur Garage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Részletes felszereltség

- zwei Küchen
- zwei Bäder
- zwei separate WC's
- zwei Wintergärten
- zweifachverglaste Holz-Alu-Fenster
- überdachte Terrasse
- Sat-Anlage
- elektrische Rolladenantriebe im EG
- Gas-Brennwert-Heizung mit Solarthermie (Warmwasser)
- zusätzlicher Kachelofen im OG
- Einzelgarage (Sektionaltor, Starkstromanschluss) mit separater Einfahrt
- Carport
- Wohnwagenunterstellplatz
- Gartenteich
- Gemauerter Brunnen

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## Minden a helyszínr?!

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 Donaualthem, 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 Objekt liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Dillinger Altstadt, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

VP azonosító: 21348039 - 89407 Dillingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 232.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1865. Die Energieeffizienzklasse ist G. Sichere Immobilienvermittlung in außergewöhnlichen Zeiten Das Team bei VON POLL IMMOBILIEN Dillingen ist auch in Zeiten wie diesen für alle seine Kunden im Einsatz. Eigentümer, die schon lange geplant hatten, jetzt ihre Immobilie zu veräußern, sowie Suchkunden auf dem Weg zu einem neuen Zuhause können sicher sein, dass gebotene Sicherheitsmaßnahmen und Hygienevorschriften eingehalten werden. Beratungsgespräche und Besichtigungen finden wie gewohnt statt. Wer persönliche Begegnungen vermeiden möchte, den betreuen wir gerne per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz. Seit Jahren sind wir führend bei der digitalen Darstellung der Immobilie per 360-Grad-Rundgang und wir stellen auch 3D-Grundrisse zur Verfügung. So können bonitätsgeprüfte Interessenten die Immobilie bequem zuhause am Computer oder Smartphone aus allen Perspektiven betrachten. Erst wenn Sie das Passende gefunden haben, findet eine Besichtigung vor Ort mit einem unserer Makler unter Einhaltung der Hygienebestimmungen statt. Selbstverständlich führen die qualifizierten Experten bei VON POLL IMMOBILIEN Dillingen weiterhin kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Marktpreiseinschätzung durch und bieten als ersten Schritt dazu auch eine Online-Bewertung an. 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: 21348039 - 89407 Dillingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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