

Dillingen an der Donau

## Ideal für nahezu jede Lebenssituation: Reihenendhaus in guter Dillinger Wohnlage

*CODICE OGGETTO: 25348010*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 424 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25348010    |
| Superficie netta    | ca. 115 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1969        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 350.000 EUR                                                                     |
| Casa                              | Villa a schiera di testa                                                        |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2015                                                                            |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.02.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 330.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                |



CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



| Marktpreis | Veränderung | Marktpreis | Veränderung |
|------------|-------------|------------|-------------|
| 4.150€     | +1.50%      | 512.25€    | +1.20%      |
| 4.150€     | +1.50%      | 666.65€    | +1.20%      |

**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)

CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



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

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

**CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Una prima impressione

In einem ruhigen Wohngebiet gelegen, fernab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr, befindet sich auf ca. 424 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Ihr neues Zuhause! Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> eignet sich dieses Haus ideal für Familien. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer. Im Erdgeschoss liegen das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten, eine gemütliche Ess-Küche sowie ein Gäste-WC. Über eine leicht gebogene Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer sowie das barrierefreie Tageslichtbad. Mit einem weiteren Schlafzimmer sowie zusätzlichem Duschbad und WC wartet das Dachgeschoss auf. Diese Anordnung ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Der angemessen große Garten sowie eine Garage runden dieses Angebot wunderbar ab! Das im Jahr 1969 erbaute Reihenendhaus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurde 2012 das Dach saniert und isoliert. Auch die Terrasse erhielt im Jahr 2011 einen neuen Belag, während die Haustüre und die Kellerüberdachung ebenfalls erneuert wurden. Die Balkonsanierung fand im Jahr 2010 statt. Im Jahr 2002 wurde die Heizung auf Gas umgestellt. Das Bad im Obergeschoss ist 2015 komplett erneuert worden. Zudem wurden im Jahr 1991 neue Kunststofffenster eingebaut und die Fassade renoviert. Sie sind interessiert? 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.

**CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Dettagli dei servizi

Einbauküche

Solarthermie ca. 2012

Innendämmung ca 140 mm

Schuppen

2015 Umbau Bad 1. OG (behindertengerecht)

2013 Parkettboden 1. OG

2012 Dachsanierung und -isolierung

2011 Terrassenbelag, Kellerüberdachung, neue Haustüre

2010 Sanierung Balkon

2007 Dachsanierung Garage

2002 Umbau Heizung auf Gas

1991 Fassadenrenovierung, Einbau Kunststofffenster



**CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Tutto sulla posizione

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 Donauaaltheim, 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 Faschingsumzüge wie der „Nachtumzug“ mit "Bärentreibern" 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 in guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in ca. 15 min zu Fuß erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 330.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

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)