

Dillingen an der Donau / Donauaalthheim

## Entrare e vivere: casa indipendente modernizzata a Donauaalthheim

*Codice oggetto: 25348007*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

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

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348007
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.04.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	125.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## La proprietà





Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

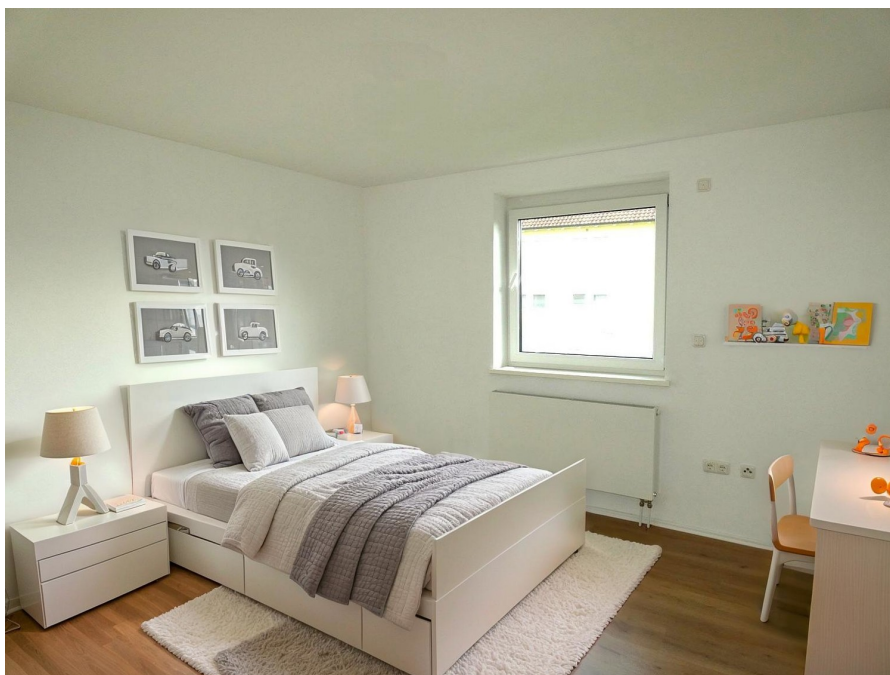
## La proprietà





Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà





**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: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## La proprietà

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



Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthheim

## Una prima impressione

Immersa nella natura, ma a pochi minuti dal centro di Dillingen: questa casa indipendente completamente ristrutturata coniuga natura e vita urbana. La casa offre una combinazione ideale di un ambiente naturale con vista libera sui campi, offrendo al contempo un facile accesso a tutti i servizi di Dillingen. Basta disporre i mobili e potrete godervi subito la vostra nuova casa: questa casa modernamente ristrutturata è pronta per essere abitata! La vista mozzafiato sulla campagna circostante conferisce alla posizione un fascino particolare. Qui potrete rilassarvi, distendervi e vivere comodamente. La casa, ristrutturata e ben tenuta, vi invita a sentirvi a casa. Lo spazio abitativo è adatto sia a coppie single che a giovani famiglie con un massimo di due figli. La mansarda è attualmente grezza; tuttavia, è possibile trasformarla (con l'installazione di una scala). Vivere su un unico livello è già molto confortevole. Il piano terra dispone di un nuovo bagno moderno con luce naturale, cabina doccia e piastrelle di alta qualità di grandi dimensioni. Tre ulteriori stanze sono adatte come camera da letto, cameretta dei bambini o ufficio e possono essere arredate e decorate secondo le vostre preferenze personali. Un'ulteriore spaziosa stanza è disponibile per cucinare, soggiornare e fungere da cuore della casa. Sono già disponibili due tipi di cucina! Un'ampia terrazza soleggiata, accessibile direttamente da questa zona, invita a rilassarsi, intrattenersi e fare barbecue. Il giardino ben curato offre ampio spazio per giocare e dedicarsi al tempo libero. È possibile entrare in casa da subito! L'ampio seminterrato offre spazio per riporre gli oggetti e ospita l'impianto tecnico dell'edificio. Dispone inoltre di una sala per le feste con bar. Anche una piccola sauna si trova nell'ampio seminterrato. La casa è stata costruita nei primi anni '60 ed è stata oggetto di una ristrutturazione completa nel 2023/24, con ammodernamento continuo. Vanta inoltre un'impressionante efficienza energetica: le finestre con tripli vetri (vetro isolante) sono di serie, così come l'isolamento del soffitto del piano superiore. Siete interessati? Vi aspettiamo al numero 09071 - 72 96 68 0 o presso il nostro negozio in Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 a Dillingen.

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Dettagli dei servizi

- Sauna
- Anschluss für Kamin im Wohnbereich vorhanden
- großzügiges Grundstück mit Ausblick
- kleine Garage mit Platz für einen Pkw, Möglichkeiten für weitere Garage oder Carport sind vorhanden
- umfangreich modernisiert und kernsaniert

**Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim**

## 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 Donauaualtheim, 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 Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 7-9 Minuten.

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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 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.

### 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.

Codice oggetto: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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