

Dillingen an der Donau

# Privacy e qualità della vita in una prestigiosa zona residenziale vicino al centro di Dillingen

*Codice oggetto: 25348014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208,55 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.448 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25348014 - 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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348014	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 208,55 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.02.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348014 - 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

**Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Una prima impressione

Generosità e fascino uniti a un tocco di lusso: ecco come si può riassumere la vostra nuova, prestigiosa casa. L'immobile è caratterizzato da numerosi dettagli: ambienti luminosi dalle dimensioni imponenti, materiali di alta qualità, stravaganza e, allo stesso tempo, comfort sono le caratteristiche prevalenti. All'interno, troverete soffitti alti, spazi generosi e tanto spazio per vivere. La zona giorno e pranzo con camino aperto e diversi accessi alla terrazza posteriore emanano eleganza. L'adiacente cucina a pianta aperta con isola di cottura ed elettrodomestici di alta qualità è pratica per la vita quotidiana e perfetta anche per trascorrere piacevoli serate con amici e familiari: qui potrete cucinare, ridere e festeggiare. Al piano terra si trovano anche una camera per bambini e un bagno per gli ospiti. L'ampiezza continua al piano superiore: una suite padronale separata con camera da letto e un bagno di grandi dimensioni. L'installazione di una sauna è facilmente realizzabile. Sul balcone con vista sul giardino, potrete godervi momenti indisturbati leggendo, sorseggiando il caffè del mattino o semplicemente rilassandovi. Due fantastiche camerette per bambini con un ulteriore bagno con doccia completano la perfetta zona giorno. L'ampiezza della proprietà si riflette anche nel terreno: circa 1.448 m<sup>2</sup> di giardino simile a un parco offrono le condizioni ideali per far giocare i bambini, coltivare le proprie erbe aromatiche o semplicemente godersi la vista del verde. L'ampia terrazza offre ampio spazio per socializzare e trascorrere momenti di relax con la famiglia, gli amici e i colleghi. Naturalmente, è possibile realizzare una piscina esterna, oppure è possibile realizzare i propri sogni in altri modi... La proprietà comprende anche un garage doppio e un ulteriore ampio deposito sotterraneo per auto, moto, ecc. Interessati? Non esitate a contattarci al numero +49 9071 72 96 68 0 o a darvi il benvenuto nel nostro negozio in Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 a Dillingen.

**Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Dettagli dei servizi

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der inspiriert, Geborgenheit schenkt und Raum für Träume lässt. Hier verbinden sich Natur, Architektur und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

- Beeindruckende Raumhöhen und Sichtachsen
- Repräsentativer Eingangsbereich im Zentrum des Anwesens
- Küche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogroßgeräten
- Zwei Bäder sowie Gäste-WC
- Eine im Keller integrierte Tiefgarage mit Platz mehrere PKW, Motorräder, Fahrräder und mehr
- Große, geräumige Tiefgarage
- Zwei- und Dreifach verglaste Fenster für besten Schall- und Wärmeschutz
- Hochwertige Böden sowie eine Vielzahl architektonischer Rückzugsorte
- Eine großzügige Terrasse für stimmungsvolle Abende

**Codice oggetto: 25348014 - 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 Donauaalthem, 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 Anwesen liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto, aber auch gut zu Fuß erreichbar.

**Codice oggetto: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 109.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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 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.

**Codice oggetto: 25348014 - 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 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)