

**Gundelfingen an der Donau**

# Trasferisciti invece di pianificare: la tua casa progettata da un architetto con stile, sostanza e comfort

**Codice oggetto: 25348019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.315 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348019	Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1973	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	269.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## La proprietà



Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa che non lascia nulla a desiderare. A differenza di una nuova costruzione, non c'è una noiosa fase di progettazione, costi di costruzione complessi o lunghi periodi di attesa. Troverete invece una casa da sogno perfettamente rifinita a un prezzo fisso, pronta per essere abitata immediatamente. Architettura di carattere: qualità che si sente. Costruita in muratura Gisoton (isolante) spessa 24 cm, questa casa indipendente combina una meticolosa lavorazione artigianale con un'estetica elegante. Dettagli curati con cura, come i comfort pratici, sottolineano il fascino esclusivo di questa proprietà. La struttura del tetto è interamente in legno massello e sul tetto sono installati pannelli in Eternit privi di amianto, fissati con chiodi in ardesia zincati o in rame e ganci per pannelli. L'isolamento orizzontale all'interno della casa varia da 11,5 a 24 cm. Vivere al massimo livello: pensato fin nei minimi dettagli. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo con camino: un luogo di ritrovo, divertimento e tempo condiviso con la famiglia. L'imponente altezza dei soffitti di 4 metri crea una sensazione di spaziosità davvero unica. Il cemento a vista decorativo, le travi a vista e il marmo autentico completano l'atmosfera unica. Il riscaldamento a pavimento (anche nel seminterrato) garantisce un calore costantemente confortevole. La cucina, inclusa nel prezzo di acquisto e dotata di un elegante piano di lavoro in granito, non lascia nulla a desiderare. Spazio per tutti: privacy e comfort. Con circa 173 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriore spazio utilizzabile nel seminterrato, questa casa offre ampio spazio per tutta la famiglia. Al piano superiore, ci sono tre camere da letto, che offrono un rifugio per ogni membro della famiglia. Il bagno padronale al piano terra vanta vasca, doccia e lavabo, oltre all'accesso diretto alla camera da letto principale. Un bagno per bambini con doccia al piano superiore e un WC per gli ospiti al piano terra completano la disposizione. Comfort che ispira. Una stanza accessibile dall'esterno nel seminterrato, un garage doppio, un'ampia terrazza e due balconi offrono ulteriore comfort e rifugio dalla vita quotidiana. Il giardino

curato con cura ed estetica, che comprende un orto e un orto, invita al relax e alla sosta: un luogo dove la qualità della vita è palpabile. Questa casa progettata da un architetto è un gioiello raro. Lasciatevi convincere del suo accattivante concept generale durante una visita di persona. Vi preghiamo di comprendere che possiamo organizzare visite solo dietro presentazione di una prova di finanziamento. VON POLL FINANCE può assistervi in questo. I nostri colleghi saranno lieti di rilasciarvi un certificato ipotecario gratuito e senza impegno. Interessati? Saremo lieti di contattarvi o di darvi il benvenuto nel nostro negozio in Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 a Dillingen.

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Dettagli dei servizi

- Architektenhaus in Pfahlbauweise und damit erdbebensicher
- Dämmung mit Luftkissen, Styropor, Glaswolle
- Bad EG en suite mit Duschbad, Wannenbad (für 2 Personen), separates WC
- Bad OG mit Duschbad, separates WC
- Kamin
- Fußbodenheizung auch im Keller
- große Terrasse
- zwei Balkone
- separater Eingang von Außen für Raum im UG möglich
- Doppelgarage
- 4-5 Stellplätze im Freien

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Tutto sulla posizione

In wenigen Minuten sind das Gundelfinger Zentrum, Einzelhandelsgeschäfte und Supermarkt zu Fuß erreichbar. Auch Schulen sowie Kindergarten können zu Fuß erreicht werden. Die nahe gelegene Brenz bietet einen guten Erholungs- und Freizeitwert.

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.

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 269.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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 im Text angegebene 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.

**Codice oggetto: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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)