

Dillingen an der Donau / Hausen

## Affascinante casa indipendente in una popolare zona residenziale a Dillingen-Hausen con grande potenziale

*Codice oggetto: 25348025*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,66 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 775 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

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

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25348025                          |
| Superficie netta    | ca. 97,66 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 4                                 |
| Camere da letto     | 3                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1965                              |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 295.000 EUR                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio                                              |

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>21.09.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>351.70 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1965</b>                             |

Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## La proprietà



**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: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## 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: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Una prima impressione

Questa proprietà completamente seminterrata, da ristrutturare, è situata in una graziosa zona residenziale vicino a Dillingen, su un terreno di 775 m<sup>2</sup>, e offre l'opportunità di realizzare la casa dei vostri sogni attraverso una ristrutturazione. La casa indipendente offre una superficie abitabile totale di circa 97 m<sup>2</sup> con un notevole potenziale di ampliamento grazie a una soffitta attualmente inutilizzata. L'aggiunta di abbaini potrebbe quasi raddoppiare la superficie abitabile, rendendola perfetta sia per coppie che per famiglie con bambini. La proprietà è attualmente suddivisa in una camera da letto, una cameretta, uno studio/camera per bambini, un bagno e un bagno per gli ospiti. La cucina/sala da pranzo e il soggiorno con annessa veranda possono essere facilmente combinati in una moderna, luminosa e open space zona giorno e pranzo. Un altro punto di forza è l'ampio giardino con alberi secolari, che garantisce un'eccellente privacy fin dall'inizio. Il garage offre ampio spazio aggiuntivo per riporre gli oggetti, così come una piccola dependance solidamente costruita che offre spazio per ogni tipo di idea e vanta un carattere unico. Può essere utilizzato come ripostiglio, ma può anche essere riutilizzato in vari modi, come una pergola o una palestra: le possibilità sono infinite. Lasciatevi ispirare dal potenziale di questa casa e prenotate oggi stesso un appuntamento per una visita! Vi aspettiamo al numero +49 9071 72 96 68 0 o via email all'indirizzo [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Dettagli dei servizi

Wintergarten

Garten

1 Garage

2 Stellplätze

Bad EG Badewanne, Dusche, sep. WC

Bad UG Badewanne, WC

DG nicht ausgebaut

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## 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“ 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.

Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 20 - 25 Minuten zu Fuß oder auch schneller mit dem Fahrrad erreichbar.

**Codice oggetto: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 351.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

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 Handelsregistrauszugs, 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 ortsübliche 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: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## 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)**