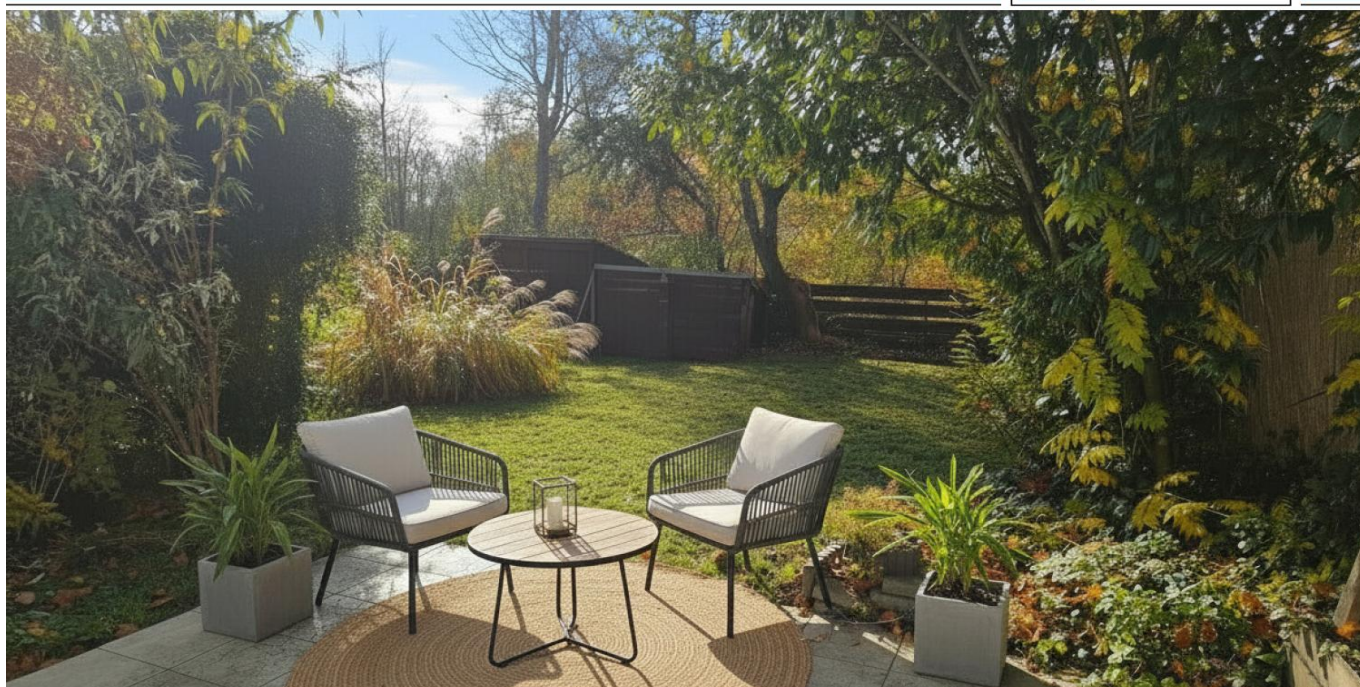


Dillingen an der Donau

# Casa a schiera in posizione privilegiata a Dillingen con vista libera

Codice oggetto: 25348029



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 478.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

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

Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348029
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	478.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>193.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.03.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1980</b>

Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 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: 25348029 - 89407 Dillingen 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: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN  
IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680  
dillingen@von-poll.com

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

**Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## Una prima impressione

Vivere immersi nella natura, godere di tutti i vantaggi del capoluogo distrettuale di Dillingen e godere di una vista ininterrotta sul verde circostante? Allora questa casa a schiera è perfetta per voi! La vista unica e ininterrotta sul verde si può godere sia dal soggiorno, sia dalla terrazza o dal balcone al piano superiore. Qui, nelle miti serate estive, sentirete solo il cinguettio degli uccelli! Nella zona residenziale più esclusiva di Dillingen, questa spaziosa casa a schiera offre circa 108 m<sup>2</sup> di superficie abitabile per una vita confortevole. Con un totale di 4 stanze distribuite su più piani, di cui 3 camere da letto, questa casa è perfetta per una giovane famiglia o per una coppia. L'ampio e luminoso soggiorno e sala da pranzo invita a soffermarsi e offre ampio spazio per serate conviviali con amici e familiari. Il soggiorno offre accesso diretto alla terrazza e al piccolo giardino. Mentre i bambini giocano all'aperto, gli adulti possono rilassarsi sulla terrazza e godersi la tranquillità dei dintorni. Il piano inferiore offre un altro ambiente versatile: adatto come ufficio, sala hobby, camera per gli ospiti o camera da letto aggiuntiva. La proprietà di circa 200 m<sup>2</sup> vanta un giardino ben curato, che offre ampio spazio per il relax, il gioco e la cura del paesaggio. Un garage integrato con altezza extra completa splendidamente l'offerta. Interessati? Non esitate a contattarci al numero +49 9071 72 96 68 0 o via e-mail all'indirizzo [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25348029 - 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 Donaualtheim, 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.

Das Objekt liegt mitten im Grünen mit unverbaubarem Blick auf der Gartenseite in bester Dillinger Wohnlage. Durch den Garten des Hauses gelangt man direkt zum Siebenquellenweg, dem Kneippbecken, der Naturkneippanlage und dem Naherholungsgebiet Donauwald.

Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 10 - 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Codice oggetto: 25348029 - 89407 Dillingen an der Donau**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

### **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 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: 25348029 - 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)**