

Dillingen an der Donau / Hausen

# Großzügiges Einfamilienhaus: Kaminambiente inklusive

*Número da propriedade: 26348001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 187,42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 619 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26348001	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 187,42 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1990		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.04.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## O imóvel



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)

**Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Einfamilienhaus steht im beliebten Dillinger Stadtteil Hausen in einer gepflegten Wohnlage. Eine Stichstraße führt zum Haus, insofern finden Sie hier ein familienfreundliches und ruhiges Wohnumfeld vor. Das ca. 619 m<sup>2</sup> große Grundstück und die ca. 187,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten ausreichend Raum zur Entfaltung. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Ausstattung, sorgfältige Pflege und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Wohnen ermöglicht.

Das Haus verteilt sich auf zwei Wohnetagen und ein großzügiges Kellergeschoss. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur flexiblen Nutzung zur Verfügung, darunter drei geräumige Schlafzimmer.

Der offene Grundriss des Erdgeschosses vereint Wohn- und Essbereich zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt mit zahlreichen Fenstern. Herzstück ist der offene Kamin im Wohnzimmer, der an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet und eine wohnliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnbereich führt ein direkter Zugang zur Terrasse. Dort erwartet Sie ein gemauerter Außenkamin, der den Außenbereich ideal für gesellige Stunden im Freien macht. Von der Terrasse aus genießen Sie einen guten Blick über das weitgehend uneinsehbare Grundstück mit viel Platz für Gartenliebhaber oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Ein hier befindlicher Brunnen kann wieder aktiviert werden.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine große Einbauküche und eine gemütliche Essecke. Eine Speis liegt direkt neben der Küche. Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss - welches auch als Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden kann - sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage sinnvoll.

Im Obergeschoss finden Sie zwei gut ausgestattete Badezimmer vor. Das erste kleinere Bad weist eine Dusche und WC auf, während das zweite große Bad neben Dusche und WC zusätzlich über eine Badewanne und ein Bidet verfügt. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls die drei Schlafzimmer, zwei davon mit Balkonzugang.

Die Haustechnik sowie Lagermöglichkeiten im vielseitig nutzbaren und sehr großen Keller runden das Raumangebot komplett ab. Das Untergeschoss hält zusätzlich ein WC sowie eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss bereit.

Zwei Garagenplätze im Anschluss an das Haus bieten zusätzlichen Komfort und schützen Ihre Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

**Das Haus wurde stets in Stand gehalten. Die letzte Modernisierung/Sanierung erfolgte 2025 und umfasste insbesondere die Heiztechnik.**

**Dieses Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für alle, die Wert auf eine großzügige Aufteilung mit viel Fläche, durchdachte Standards, eine solide Bauweise in einem attraktiven und gehobenen Wohnumfeld legen. Die Immobilie steht leer und kann nach Absprache bezogen werden.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.**

**Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## **Detalhes do equipamento**

**Innendämmung (10 bis 12 cm)**

**Fußbodenheizung in Küche + Bad**

**offener Kamin im Wohnzimmer**

**Gäste-WC**

**1. Bad OG mit Dusche + WC**

**2. Bad OG mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC**

**zusätzliches WC und Wanne im Keller**

**Außenkamin auf der Terrasse**

**2 Garagen**

**Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## **Tudo sobre a localização**

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 Donaualthem, Fristingen, Hausen, Kicklingen, Schretzheim und Steinheim.

Die zahlreichen Kirchen und die von den Augsburgener Fürstbischöfen geprägte Geschichte brachten Dillingen den Ehrentitel "Schwäbisches Rom" ein. Wertvolle Kirchenschätze und andere Kostbarkeiten von kunsthistorischem 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.

**Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Outras informações

### **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.

**Número da propriedade: 26348001 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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