

Dillingen an der Donau / Steinheim

## Attraktive Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage

*Número da propriedade: 26348009*



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

**PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 344 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

- 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: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26348009	Preço de compra	485.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 35 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Varanda
Ano de construção	1999		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	193.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.01.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



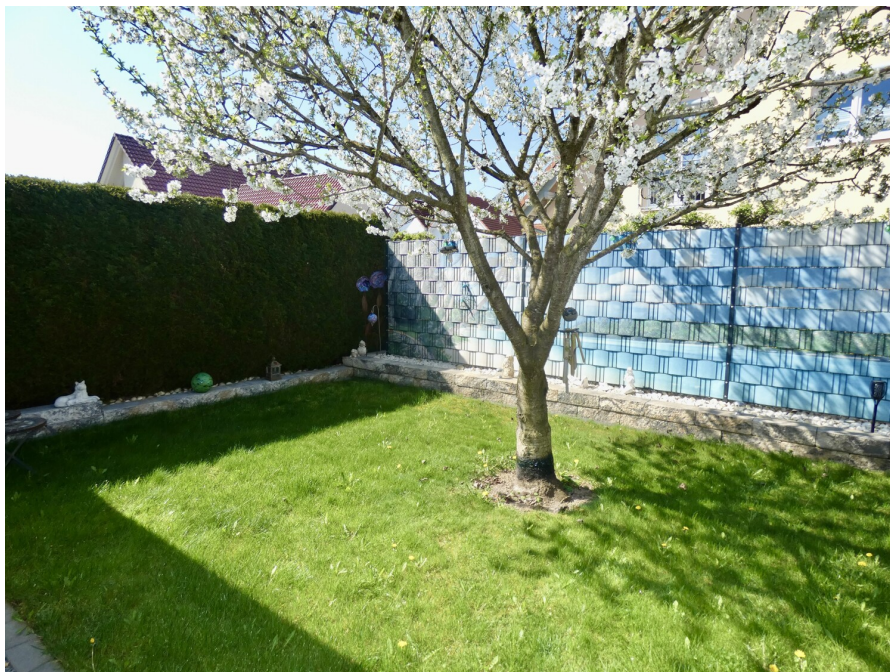
Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## 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: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## 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: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim

## O imóvel



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

**Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim**

## Uma primeira impressão

In einem ruhigen Wohngebiet, fernab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr, erwartet Sie auf einem ca. 344 m<sup>2</sup> großen Grundstück diese attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Das Haus bietet ein ideales Heim für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss harmonisch erreichbar sind. Hier befinden sich ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer welches ideal als Büro-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und geht fließend in den großzügigen Wohn- und Essbereich über. Ein gemütlicher Schwedenofen sorgt besonders in den kühleren Monaten für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein freundliches, offenes Raumgefühl – der perfekte Ort, um entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den gepflegten Garten, der ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad, ausgestattet mit einer großen Badewanne und einer separaten Dusche – ideal für entspannte Wohlfühlmomente.

Das Kellergeschoss überzeugt mit zusätzlichen Highlights: Ein großzügiger Hobbyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während ein Wellnessbereich mit Sauna und Solarium für Erholung und Entspannung in den eigenen vier Wänden sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, die ausreichend Platz für Ihren PKW sowie Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Ein besonderes Highlight ist die Solaranlage (Balkonkraftwerk) mit 1,6 KW-Speicher und Lademöglichkeit für E-Autos. Hier sparen Sie enorm!

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, helle Räume und eine ruhige Lage zu einem Zuhause, das Lebensqualität, Komfort und Geborgenheit auf besondere Weise miteinander verbindet.

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

**Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim**

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Sauna
- Solarium
- Solaranlage (Balkonkraftwerk)
- 1,6 KW-Speicher
- Lademöglichkeit für E-Autos

**Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim**

## 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 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.

**Número da propriedade: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim**

## Outras informações

### HRE 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: 26348009 - 89407 Dillingen an der Donau / Steinheim**

## 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)