

Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

# Einziehen und leben: Modernisiertes EFH in Donauaaltheim

Property ID: 25348007



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

LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 786 m<sup>2</sup>

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaultheim

## At a glance

Property ID	25348007	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	4	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Sauna
Year of construction	1964		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

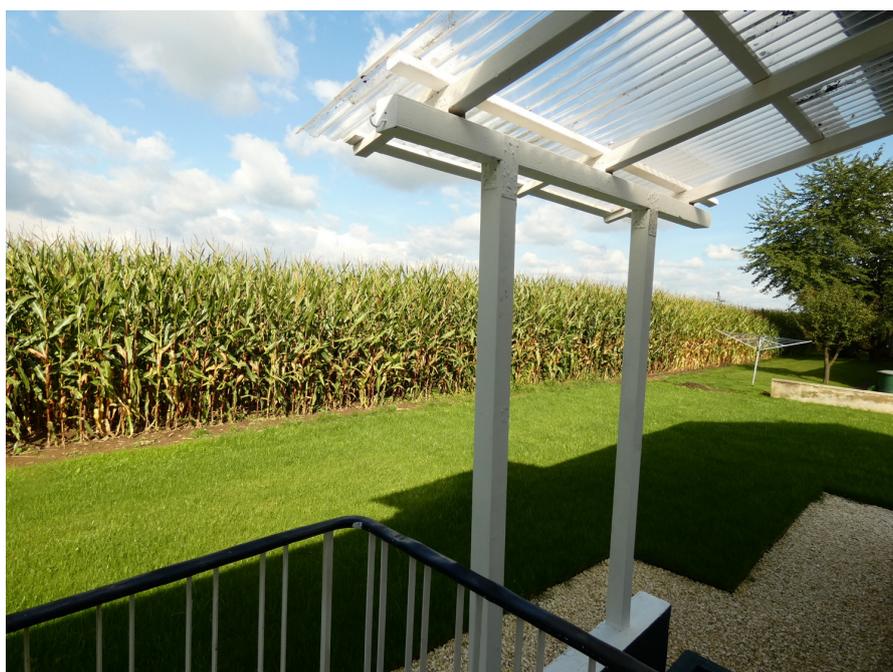
Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## The property



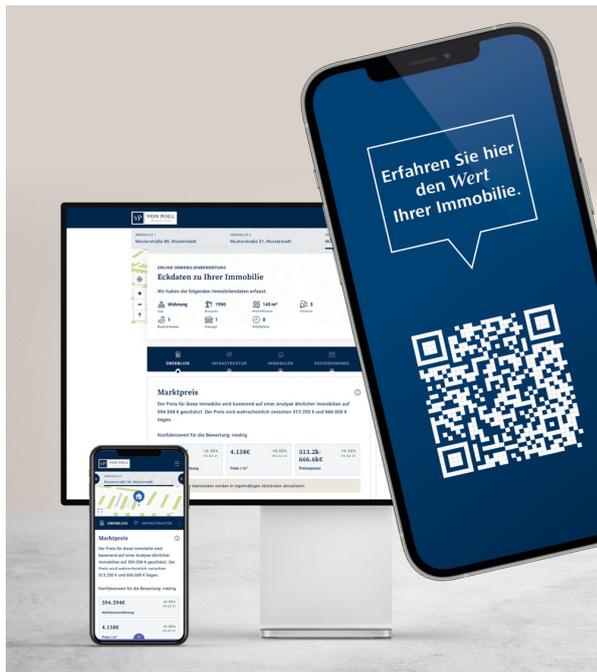
Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthem

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## The property



**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?

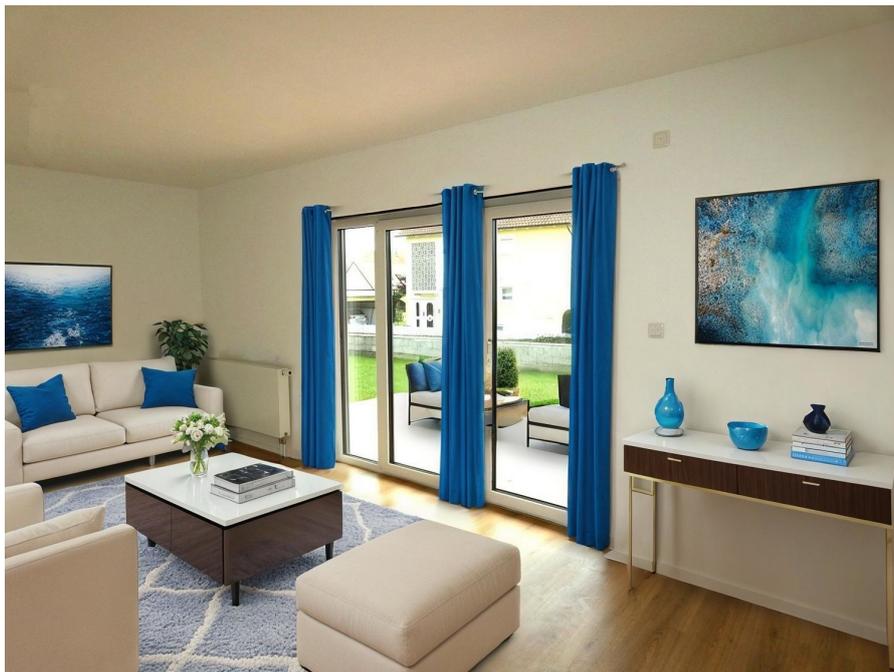
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## The property



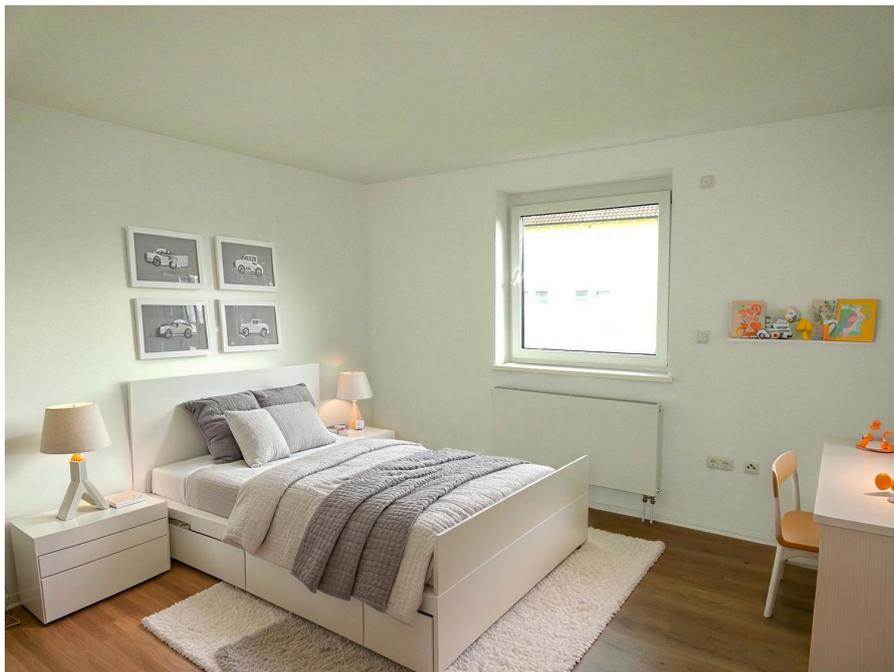
Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## The property



Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaultheim

## The property

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)

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## A first impression

Ruhig und naturnah gelegen und dennoch in wenigen Minuten im Dillinger Stadtzentrum: Dieses kernsanierte Einfamilienhaus verbindet Natur und Urbanität. Das Haus bietet für Sie eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung mit unverbaubarem Blick in die Ferne über Felder aber gleichzeitig auch die Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten. der Stadt Dillingen

Zudem platzieren Sie nur Ihre Möbel entsprechend und können sofort Ihr neues Heim genießen: Das zeitgemäß kernsanierte Haus ist sofort einzugsbereit!

Die traumhaften Ausblicke auf die umliegende Landschaft verleihen dem Standort einen besonderen Charme. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und gleichzeitig angenehm wohnen.

Das modernisierte und gepflegte Häuschen lädt sofort zum Wohlfühlen ein. Die Wohnfläche ist passend für alleinstehende Paare als auch für die junge Familie mit maximal 2 Kindern geeignet. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut; selbstverständlich ist der Ausbau (bei Einbau einer Treppe) möglich!

Bereits auf einer Etage lässt es sich sehr gut leben. Im Erdgeschoss befindet sich ein neues modernes Tageslichtbad mit einer begehbaren Dusche sowie hochwertigen großen Fliesen. Drei weitere Räumlichkeiten sind sowohl zum Schlafen, für Kinder als auch zum Arbeiten geeignet und können nach Ihren persönlichen Wünschen eingerichtet und gestaltet werden. Zum Kochen, Wohnen und als Lebensmittelpunkt steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung. Es liegen bereits zwei Planungen zur Küche vor! Eine große Terrasse - der Sonnenseite zugewandt - lädt unmittelbar von diesem Bereich zugänglich zum Entspannen, Feiern und Grillen ein. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und zur individuellen Freizeitgestaltung. Ihr Einzug in das Haus ist sofort möglich!

Stauraum und die Haustechnik bietet der geräumige Keller. Ebenso ist der Keller mit einem Partyraum inklusive einer Bar ausgestattet. Eine kleine Sauna befindet sich zusätzlich im geräumigen Keller.

Das Haus wurde Anfang der 60er Jahre erbaut und in den Jahren 2023/24 umfassend kernsaniert und stetig modernisiert. Energetisch kann es ebenfalls überzeugen: Die dreifach verglasten (Isoglas-) Fenster sind da fast schon selbstverständlich; ebenso auch

die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Details of amenities

- Sauna
- Anschluss für Kamin im Wohnbereich vorhanden
- großzügiges Grundstück mit Ausblick
- kleine Garage mit Platz für einen Pkw, Möglichkeiten für weitere Garage oder Carport sind vorhanden
- umfangreich modernisiert und kernsaniert

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## All about the location

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 Donauaualtheim, 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.

Das Objekt liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 7-9 Minuten.

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaultheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### 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.

### 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.

Property ID: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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