

Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

Einziehen und leben: Modernisiertes EFH in Donauaaltheim

CODE DU BIEN: 25348007



www.von-poll.com

SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 786 m²

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25348007
Surface habitable	ca. 115 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	125.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



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?

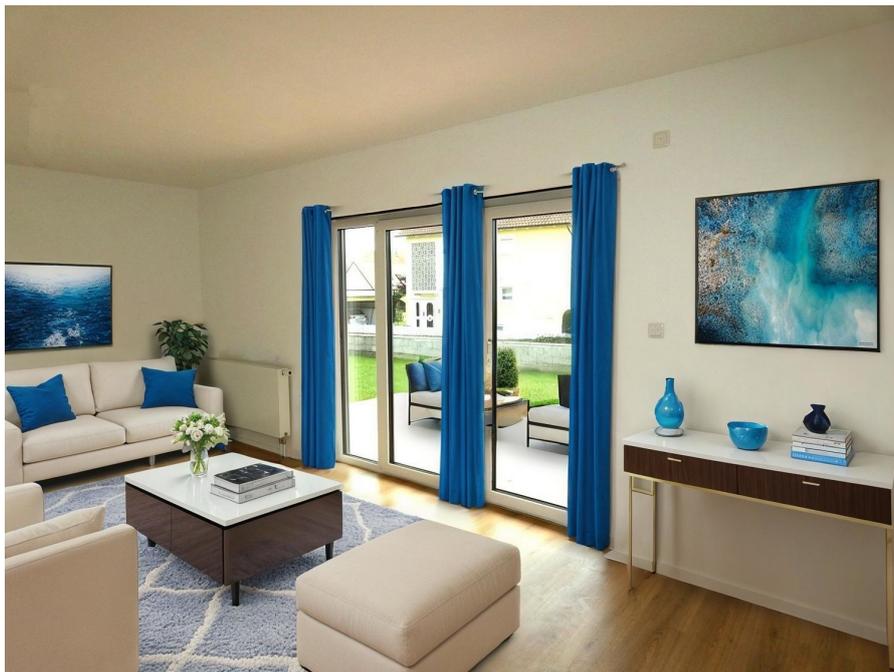
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



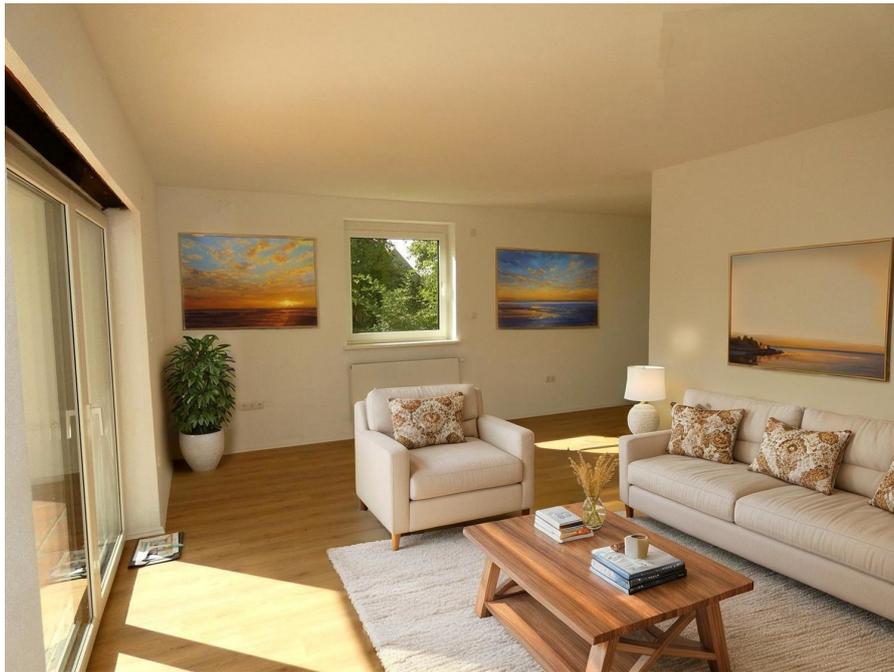
CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



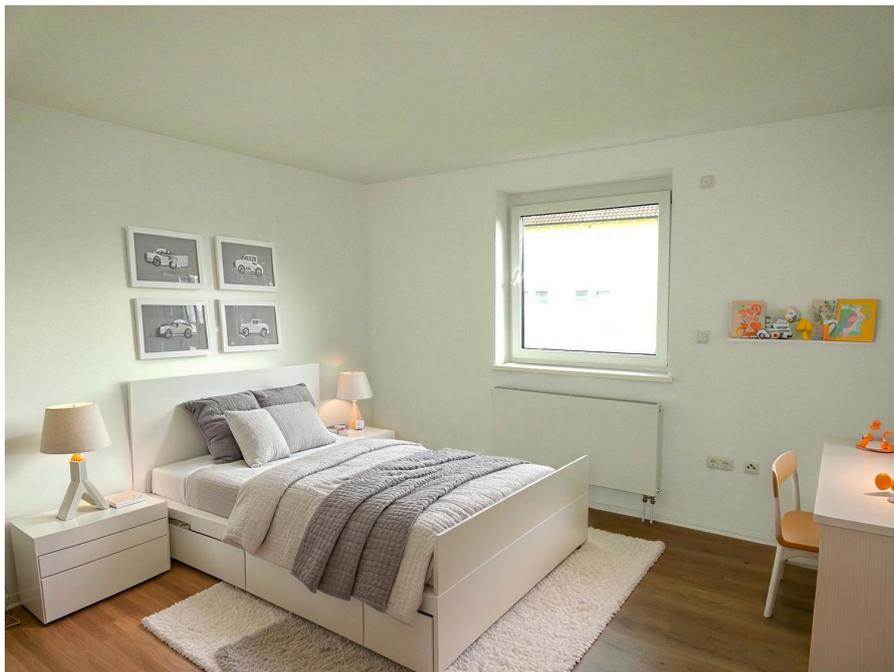
CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

Erklären Sie Ihren Suchanfang

Suchkriterien festlegen

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

Tout sur l'emplacement

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 Donauaaltheim, 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.

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaaltheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com