

Dillingen an der Donau

# Attraktive Gewerbefläche in direkter Dillinger Innenstadtlage zur Miete

Objektnummer: 25348011



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

**MIETPREIS: 8.750 EUR • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25348011	Mietpreis	8.750 EUR
Baujahr	2013	Nebenkosten	750 EUR
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 900 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	03.04.2035	Endenergieverbrauch	69.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



**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)



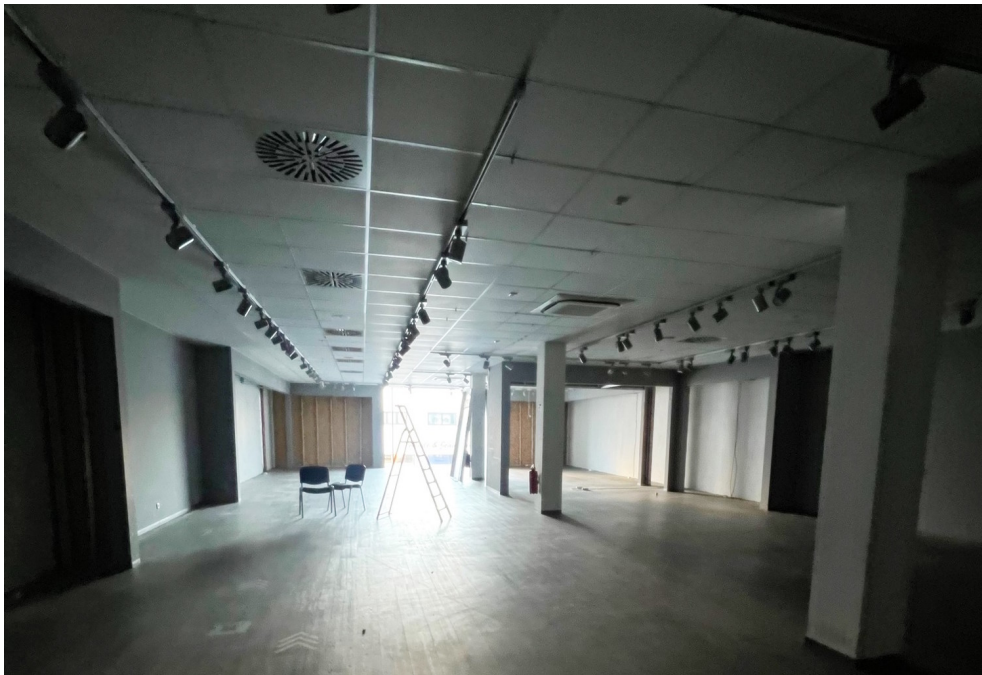
Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

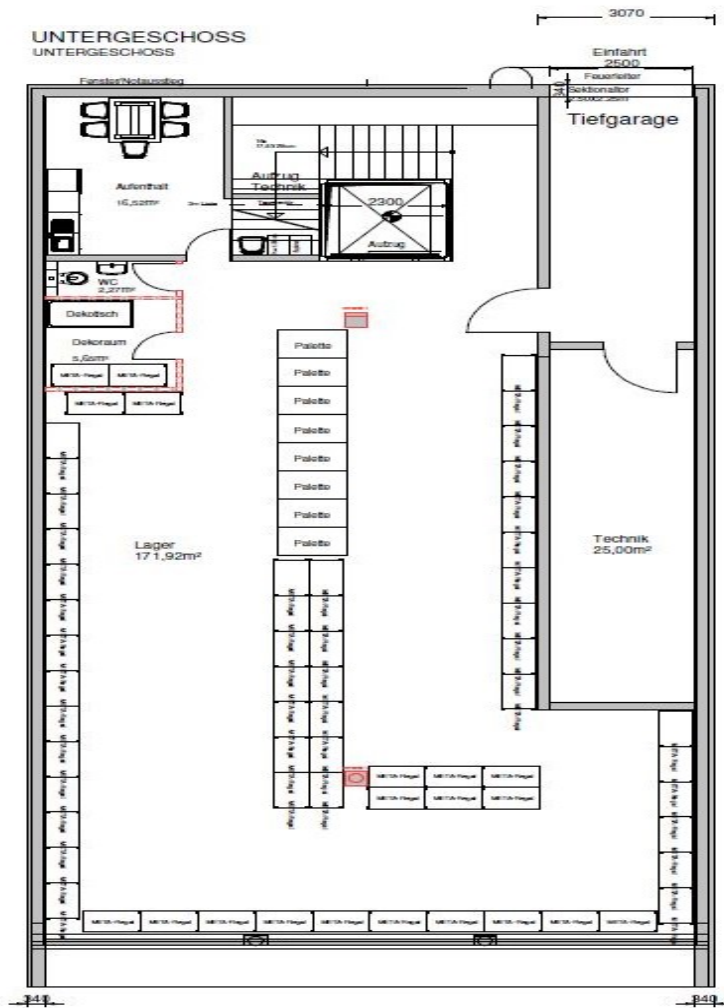
T.: 09071 / 72 96 680

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



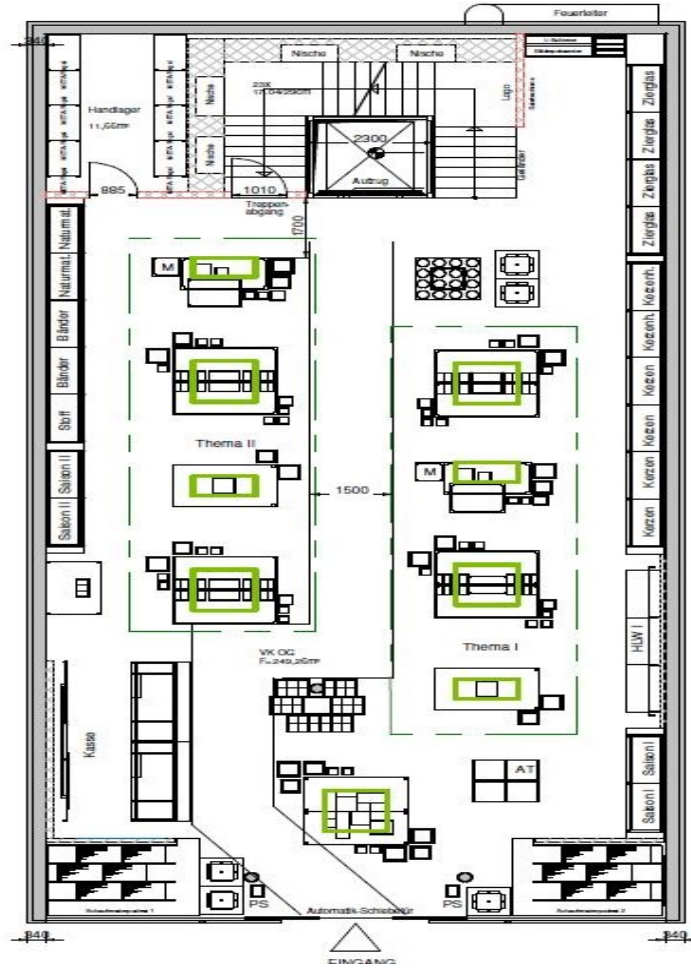
Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

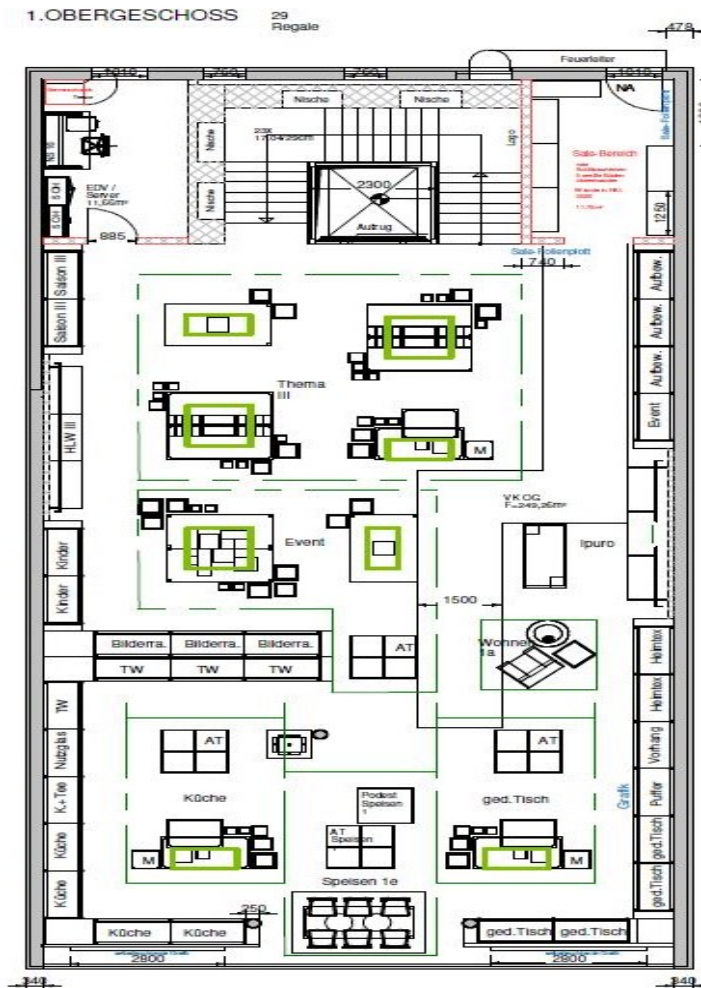
# Grundrisse



ERDGESCHOSS

19  
Regale





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ein erster Eindruck

Hier steht Ihr Gewerbe mitten im Geschehen! Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Gewerbeobjekt in direkter Dillinger Innenstadtlage vorzustellen! Das Objekt umfasst insgesamt eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche, die sich über zwei Etagen verteilt. Im Erdgeschoss (ca. 300 m<sup>2</sup>) sowie im Obergeschoss (ca. weitere 300 m<sup>2</sup>) stehen Ihnen die großzügigen Verkaufs- und Präsentationsflächen zur Verfügung, die durch Ihre Offenheit und Flexibilität bestechen. Darüber hinaus gibt Ihnen eine Lagerfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> im Untergeschoss ausreichend Flexibilität, Platz für Ihre Ware, Nachschub etc. vorzuhalten. Für ein angenehmes Raumklima sind eine Be- und Entlüftungsanlage sowie eine Klimaanlage vorhanden, während die Fernwärmeheizung für effiziente Wärme sorgt. Besonders angenehm werden Ihre Kunden und Mitarbeiter den hochwertigen Gewerbevinylboden schätzen. Die dreifachverglaste Isofenster sowie der Glasaufzug, welcher einen barrierefreien Zugang über alle Stockwerke ermöglicht, sind da noch ein weiteres Schmankerl. Die automatischen Schiebetüren von 3,20 m ermöglichen einen komfortablen Zugang und tragen zur Attraktivität des Eingangsbereiches bei. Eine Teilung ist ggf. möglich; fragen Sie uns hierzu gerne an. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Anfragebutton. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ausstattung und Details

- Hochwertiger Gewerbevinylboden
- Be- und Entlüftungsanlage
- Klimaanlage
- Fernwärmeheizung
- Dreifach Isolierverglasung
- Automatische Schiebetüren von 3,20m
- Glasaufzug über alle Stockwerke
- Verkaufsfläche: 600m<sup>2</sup>
- Lagerfläche: 300m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in direkter Innenstadtlage von Dillingen a.d. Donau. Das Umfeld ist belebt und von zahlreichen Einzelhandelsgeschäften umgeben. Die Große Kreisstadt Dillingen am Nordufer der Donau im Donaured 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 Augsburgen 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 Faschingsumzüge wie der „Nachtumzug“ mit "Bärentreibern" 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.

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 69.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 25348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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