

Dillingen an der Donau

Ideal für nahezu jede Lebenssituation: Reihenendhaus in guter Dillinger Wohnlage

Objektnummer: 25348010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 424 m²

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick

Objektnummer	25348010
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	330.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 25348010 - 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

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Wohngebiet gelegen, fernab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr, befindet sich auf ca. 424 m² Grundstücksfläche Ihr neues Zuhause! Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² eignet sich dieses Haus ideal für Familien. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer. Im Erdgeschoss liegen das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten, eine gemütliche Ess-Küche sowie ein Gäste-WC. Über eine leicht gebogene Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer sowie das barrierefreie Tageslichtbad. Mit einem weiteren Schlafzimmer sowie zusätzlichem Duschbad und WC wartet das Dachgeschoss auf. Diese Anordnung ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Der angemessen große Garten sowie eine Garage runden dieses Angebot wunderbar ab! Das im Jahr 1969 erbaute Reihenendhaus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurde 2012 das Dach saniert und isoliert. Auch die Terrasse erhielt im Jahr 2011 einen neuen Belag, während die Haustüre und die Kellerüberdachung ebenfalls erneuert wurden. Die Balkonsanierung fand im Jahr 2010 statt. Im Jahr 2002 wurde die Heizung auf Gas umgestellt. Das Bad im Obergeschoss ist 2015 komplett erneuert worden. Zudem wurden im Jahr 1991 neue Kunststofffenster eingebaut und die Fassade renoviert. 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.

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Ausstattung und Details

Einbauküche

Solarthermie ca. 2012

Innendämmung ca 140 mm

Schuppen

2015 Umbau Bad 1. OG (behindertengerecht)

2013 Parkettboden 1. OG

2012 Dachsanierung und -isolierung

2011 Terrassenbelag, Kellerüberdachung, neue Haustüre

2010 Sanierung Balkon

2007 Dachsanierung Garage

2002 Umbau Heizung auf Gas

1991 Fassadenrenovierung, Einbau Kunststofffenster

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Alles zum Standort

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 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. Das Objekt liegt in guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in ca. 15 min zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 330.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25348010 - 89407 Dillingen an der Donau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com