Dillingen an der Donau

Privatsphäre und Lebensqualität in repräsentativer zentrumsnaher Dillinger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25348014

PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 208,55 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.448 m^2

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

- 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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25348014
Surface habitable	ca. 208,55 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	109.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

La propriété

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

Une première impression

Großzügigkeit und Charme gepaart mit einem Hauch von Luxus: So lässt sich Ihr neues repräsentatives Heim zusammenfassend beschreiben.

Das Anwesen zeichnet sich durch viele Details aus: lichtdurchflutete Räume mit beeindruckenden Ausmaßen, hochwertige Materialien, Extravaganz und zugleich Behaglichkeit sind bei diesem Anwesen vorherrschend.

Im Haus erwarten Sie repräsentative Raumhöhen, großzügige Flächen und Freiraum zum Leben. Der Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin sowie mehreren Zugängen zur im rückwärtigen Bereich liegenden Terrasse versprüht Eleganz. Die angrenzende offene Küche mit Kochinsel und insgesamt hochwertiger Ausstattung ist praktisch für den Alltag und gleichzeitig geeignet, um mit Freunden und Bekannten genussvolle Abende zu verbringen: Kochen, Lachen, Feiern sind hier erlebbar. - Ebenfalls im Erdgeschoss, befindet sich ein Kinderzimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss setzt sich die Großzügigkeit fort: ein separater Elternbereich mit Schlafzimmer und großzügigem Badezimmer. Der Einbau einer Sauna ist hier noch leicht realisierbar. Auf einem zur Gartenseite hin gelegenen Balkon genießen Sie ungestörte Momente beim Lesen oder einem morgendlichen Kaffee aber auch einfach nur zum Entspannen. Zwei tolle Kinderzimmer mit einem weiteren Duschbad runden das perfekte Raumangebot ab.

Die Großzügigkeit des Objekts findet sich auch im Grundstück wieder: auf ca. 1.448,00 m² Gartenfläche, die einer Parkanlage ähnelt, können Kinder ideal spielen, gedeihen Ihre eigenen Kräuter oder der Bereich ist einfach nur bestens dafür geeignet, Ihren Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Die großzügige Terrasse bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Stunden mit der ganzen Familie, Freunden, Geschäftspartnern. Natürlich bestehen Möglichkeiten für den Bau eines Außenpools oder Sie lassen auf andere Weise Ihre eigenen Träume wahr werden ...

Zum gesamten Anwesen gehört ebenfalls eine Doppelgarage sowie zusätzliche großzügige Kellerräumlichkeiten für PKW, Motorräder etc.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? 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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

Détails des commodités

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der inspiriert, Geborgenheit schenkt und Raum für Träume lässt. Hier verbinden sich Natur, Architektur und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

•Beeindruckende Raumhöhen und Sichtachsen
•Repräsentativer Eingangsbereich im Zentrum des Anwesens
•Küche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogroßgeräten
•Zwei Bäder sowie Gäste-WC
•Eine im Keller integrierte Tiefgarage mit Platz mehrere PKW, Motorräder, Fahrräder und mehr
•Große, geräumige Tiefgarage
•Zwei- und Dreifach verglaste Fenster für besten Schall- und Wärmeschutz
•Hochwertige Böden sowie eine Vielzahl architektonischer Rückzugsorte
•Eine großzügige Terrasse für stimmungsvolle Abende

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

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 Donaualtheim, 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 Anwesen liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto, aber auch gut zu Fuß erreichbar.

CODE DU BIEN: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 109.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
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: 25348014 - 89407 Dillingen an der Donau

Contact

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

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
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