

Höchstädt

# Solides Wohnen in gewachsener guter Wohnlage von Höchstädt

????????? ??????????: 24348029

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 1.200 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ?????????: 5

??????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ??? ??????

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 24348029               |
| ???????????           | ca. 135 m²             |
| ????? ??????          | ?????????????? ?????   |
| ?????????             | 5                      |
| ????????????? ???     | 3                      |
| ???????????           |                        |
| ???????????           | 1                      |
| ????? ?????????????   | 1982                   |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????????      |
|                       | ?????? ??????????????, |
|                       | 1 x ????????           |

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| ????? ??????????? | 1.200 EUR                |
| ????????????      | 130 EUR                  |
| ?????????         |                          |
| ?????????         | ?????????                |
| ???????????????   |                          |
| ?????????         | ?????????, WC            |
|                   | ???????????????, ??????, |
|                   | ???????,                 |
|                   | ???????????????????      |
|                   | ?????????                |

????????? ???? ?????

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

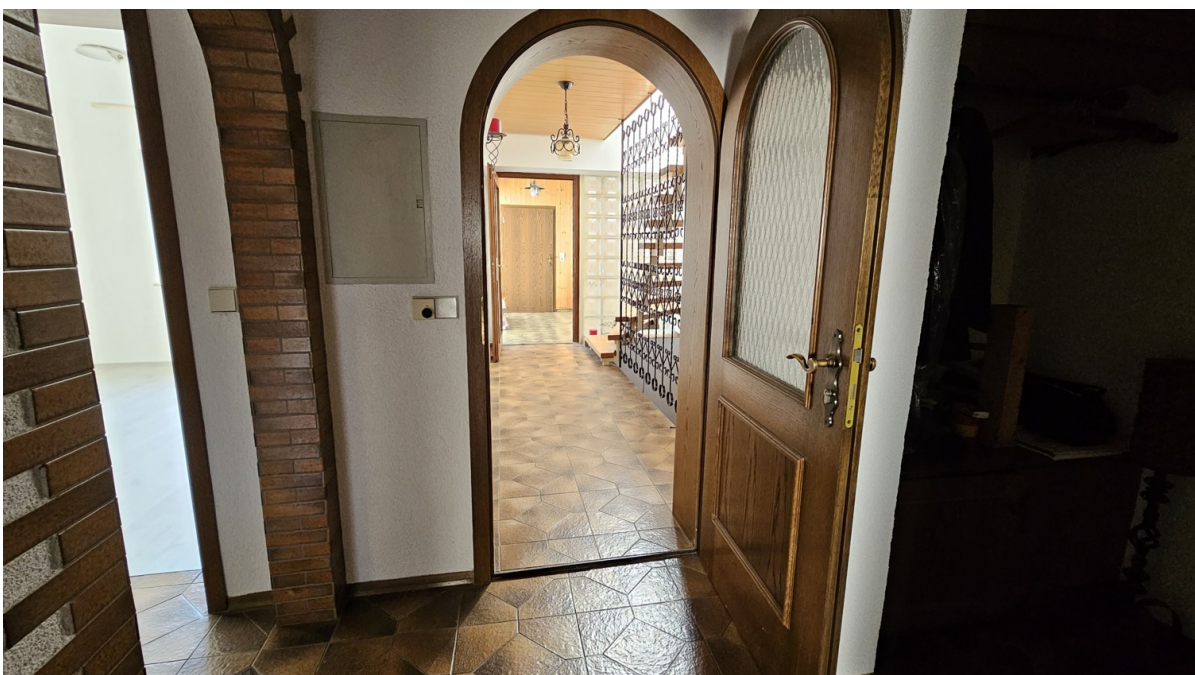
???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ???????



???????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN  
IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680  
dillingen@von-poll.com

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

??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

??? ?????? ?????????

Das gepflegte Haus liegt in einer guten und vor allem sehr ruhigen Wohnlage von Höchstädt. Im Erdgeschoss steht Ihnen in der komplett abgeschlossenen Wohnung auf über 100 m<sup>2</sup> ausreichend Wohnfläche zur Verfügung. Diese charmante und großzügige Erdgeschosswohnung mit Garten bietet Ihnen ein komfortables Wohnambiente in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung eignet sich diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein gemütliches Zuhause mit viel Platz legen. Die großzügige Diele bietet viel Platz und Stauraum, daneben liegt das Elternschlafzimmer mit genügend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke. Das Badezimmer ist mit 2 Duschen (eine davon ebenerdig), Waschtisch und WC für optimalen Komfort ausgestattet, ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im Anschluss liegen 2 Zimmer die als Kinder-, Gästezimmer oder Büro nutzbar sind. Eines der Zimmer ist mit einem Waschbecken ausgestattet. Das Esszimmer ist mit einer eingepassten Sitzcke, Tisch und Stühlen eingerichtet – ideal für Familienessen und gesellige Abende. Das Mobiliar im Esszimmer steht optional zur Verfügung. Rechts davon liegt das großzügige helle Wohnzimmer (wird noch fertig renoviert), dass mit einem Kachelofen ausgestattet ist. Dieser wird vom Keller aus mit Holz beheizt. Der direkt angrenzende Wintergarten ist ebenfalls ein nutzbarer Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und mit der angrenzenden Speisekammer ist nochmals zusätzlicher Stauraum vorhanden. Ebenfalls gehört eine Waschküche, ein Hobbyraum mit Kellerbar und ein Abstellraum im Keller zur dieser Wohnung. Die Garage (1 Stellplatz) und der dahinterliegende Raum bieten Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte. Der großzügige Garten, der nur für die Wohnung im Erdgeschoss zur Verfügung steht, rundet das Angebot ab. Optional kann die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 87m<sup>2</sup> zusätzlich angemietet werden. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

??????????????? ??? ?????????

- Wohnzimmer mit Kachelofen
- separates WC
- Wintergarten
- 3 Kellerräume
- geschmackvoller Garten

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com) oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

??? ??? ??? ???????????

Ob Kultur oder Natur, Sport oder Entspannung – Höchstädt an der Donau bietet vieles und kombiniert schwäbische Gastlichkeit mit bayrischem Brauchtum. Viele zeitgeschichtliche Sehenswürdigkeiten locken ganzjährig Touristen an. Das stolze Renaissance-Schloss im Süden der Stadt sorgt für ein hübsches Stadtbild. Das historische Rathaus, zahlreiche Kirchen, Kapellen und die neugestaltete Herzogin-Anna-Straße welche zum idyllischen Marktplatz führt, geben der Stadt ein einzigartiges Flair. Wirtschaftlich und infrastrukturell ist Höchstädt auf dem Vormarsch: zahlreiche Unternehmen, darunter auch einige führende Industriebetriebe, sind hier ansässig. Zudem ist das staatliche Berufsschulzentrum eines der größten im nordschwäbischen Raum. Die Gemeinde bietet für Kinder eine optimale Bildungsinfrastruktur und verfügt über eine Grund- und Mittelschule sowie auch eine Volkshochschule und zahlreiche Kindergärten. Der Kindergarten liegt 400m von der Wohnung entfernt. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, eine gute Seniorenbetreuung, vielfältige Einzelhandels- und Gastronomielandschaften sowie ein buntes und traditionsreiches Vereins- und Gesellschaftsleben machen Höchstädt für seine Bürger zu einer zukunftssicheren und gleichzeitig lebenswürdigen Heimat. Die ärztliche Betreuung wird u. a. durch Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken gesichert. Durch Höchstädt führt die Bundesstraße 16 (Regensburg – Füssen). So sind die beiden Kreisstädte Dillingen und Donauwörth in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Sowohl die Autobahn A7 (Würzburg – Ulm) als auch die A8 (München – Stuttgart) sind in etwa 30 Minuten zu erreichen. Durch die Stadt führt die als Donautalbahn bezeichnete Bahnstrecke Regensburg – Ulm. Mit der Regionalbahn können Donauwörth und Günzburg schnell erreicht werden.

??????? ?????????: 24348029 - 89420 Höchstädt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 168.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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.

??????? ???????: 24348029 - 89420 Höchstädt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)