

Dillingen

# Luxuriöse möblierte Apartmentwohnung

Objektnummer: 24348032



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

MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

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

Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348032
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)

Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	55.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2029	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## 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: 24348032 - 89407 Dillingen**

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung in diesem außergewöhnlichen 6-Familien-Haus liegt in unmittelbarer Stadtnähe und hat in ruhiger süd-westlicher Hanglage einen unverbaubaren Ausblick zum Donauwald. Hier finden Sie zeitgemäßen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung vereint: Die Wohnung besticht durch einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich, der durch seine großzügige Raumgestaltung zum Wohlfühlen einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf eine weitläufige Terrasse, die sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende eignet - Weitblick inklusive! Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und sorgt für eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Der Zugang zur Terrasse ist von hier aus ebenfalls möglich. Das moderne Bad ist mit einer großen, begehbaren Dusche ausgestattet, einem stilvollen Waschtisch und einem separaten WC. Das gewisse Extra ist die Klimadecke, mit der alle Wohnräume ausgestattet sind. Dies bedeutet angenehme Wärme im Winter und Kühlung an heißen Sommertagen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind in der Kaltmiete enthalten (es erfolgt keine separate Abrechnung). Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Anfragebutton. 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.

Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Ausstattung und Details

KFW40 Effizienzhaus (A+)

Wärmepumpentechnik

PV-Anlage

Terrasse mit WPC-Dielen

Heiz- und Warmwasserkosten in der Kaltmiete enthalten (es erfolgt keine separate Abrechnung)

Nebenkosten (lt. Mietvertrag inkl. Strom und Telefon)

voll möbliert

Einbauküche

Waschmaschine

Telefon, TV und Internetanschlüsse in allen Räumen

Stellplatz zugügl. mtl. 25,00 €

Objektnummer: 24348032 - 89407 Dillingen

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral in der Altstadt von Dillingen. 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 Donaualthem, 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" 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: 24348032 - 89407 Dillingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 55.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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. 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: 24348032 - 89407 Dillingen

## 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)