

Dillingen an der Donau

# Klein, fein und zentral: Dachgeschosswohnung zur Anlage oder Selbstnutzung

Objektnummer: 24348027



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

KAUFPREIS: 144.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

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

Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348027	Kaufpreis	144.500 EUR
Wohnfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	01.12.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1941	Modernisierung / Sanierung	2018
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	160.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348027 - 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: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The graphic shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind it, a laptop and another smartphone display the Von Poll Immobilien website interface. The background is a dark blue gradient.



Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### 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)

Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ein erster Eindruck

Klein - fein - perfekt zur Vermietung oder Selbstnutzung Die kleine Dachgeschosswohnung liegt fast zentral zur Dillinger Altstadt: In etwa 7 bis 10 Minuten kann man diese zu Fuß erreichen. Für die Besorgungen zum täglichen Bedarf sind sogar noch näher mehrere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Auf 40 m<sup>2</sup> ist alles vorhanden: Eine gemütliche Wohnküche, ein Bad und ein Schlafzimmer. Dazu noch der Flur als Verbindung von allem. Besonders hervorzuheben ist die Südwest-Ausrichtung der Wohnung. Die Wohnung ist überwiegend möbliert, d.h. bis auf zwei Schränke sind die Möbel im Kaufpreis enthalten. Die Vermietbarkeit ist hoch, das derzeitige Mietverhältnis endet zum 01.12.2024. 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: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ausstattung und Details

nahezu komplett möbliert

2018 neue Einbauküche

2018 Komplettrenovierung der Wohnung

2018 Renovierung/Ergänzung Duschwand, Waschtisch mit Unterschrank

2007 Renovierung Bad (Fliesenarbeiten, Toilette)

Objektnummer: 24348027 - 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 Donauaalthem, 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 Objekt liegt zentral in guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 24348027 - 89407 Dillingen an der Donau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1941. 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 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: 24348027 - 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)