

Dillingen an der Donau

# Stilvolles Wohnen im Herzen von Dillingen

Objektnummer: 24348017



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

MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24348017 - 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: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348017	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	modernisiert
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1725		

Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348017 - 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

Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Altstadtwohnung befindet sich im 2. Stock eines denkmalgeschützten Hauses in der malerischen Altstadt von Dillingen an der Donau. Die geräumige, helle Wohnung bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair und modernem Komfort. Die Wohnung verfügt über vier großzügige und lichtdurchflutete Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein einladender Flur verbindet alle Räume miteinander und bietet zusätzlichen Stauraum. Die großzügige Küche verfügt über eine praktische eingebaute L-förmige Küchenzeile. Hier gibt es ausreichend Arbeitsfläche für Ihre Kochabenteuer. Eine gemütliche Essecke, ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden, kann ebenfalls integriert werden. Ein kleiner offener Abstellraum mit zusätzlichem Raum für Ihre Vorräte und Küchenutensilien rundet diesen Bereich ab. Im Badezimmer entspannen Sie in der geräumigen Badewanne, die auch eine Duschkabine bietet. WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls in diesem Raum vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort. Diese Wohnung liegt ideal für alle, die das Leben in der historischen Altstadt von Dillingen genießen möchten, ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Gleich ob Schulen, Kindergarten, Bar, Supermarkt oder Park, alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses denkmalgeschützten Hauses verzaubern! 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: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Badewanne m. Duscharmöglichkeit
- überdachter Abstellplatz für Fahrräder (3)
- Abstellraum im Erdgeschoss

Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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", die stimmungsvollen Open-Air-Events "Lampionfest", "Straßenkünstlerfest" 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. Die Immobilie ist umgeben von zahlreichen Fach- und Einzelhandelsgeschäften, Behörden, Banken und Dienstleistungsunternehmen. Ein Garant für sehr gute Vermietbarkeit!

Objektnummer: 24348017 - 89407 Dillingen an der Donau

## Sonstige Angaben

**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: 24348017 - 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)