

Dinkelscherben

# Einzigartiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 24122057



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

**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183,18 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 988 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## At a glance

Property ID	24122057
Living Space	ca. 183,18 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	589.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## The property



Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## The property



Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## A first impression

In einem Ortsteil von Dinkelscherben präsentiert sich dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das anspruchsvolles Wohnen mit funktionaler Anmut vereint. Durch die offene Bauweise bietet diese Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl. Mit einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> und dem ca. 988 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Architektenhaus besticht durch seine harmonische Integration in die natürliche Umgebung und seine durchdachte Raumaufteilung. Der offene Grundriss schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich und schafft so eine einladende Atmosphäre für Zusammenkünfte und Entspannung gleichermaßen. Der moderne Kaminofen sorgt dabei für wohlige Wärme. Durch zahlreiche bodentiefe Fensterfronten strömt eine Fülle an natürlichem Licht in alle Räume, während gleichzeitig atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Landschaft gewährt werden. Die großzügigen Terrassen und der Garten laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen und bieten den idealen Rahmen für gesellige Abende oder entspannte Stunden in der Sonne. Die Verwendung hochwertiger Materialien ist ein zentrales Merkmal dieses außergewöhnlichen Anwesens. Italienische Fliesen im Wohn-, Ess- und Küchenbereich verleihen dem Interieur einen Hauch von mediterranem Flair und unterstreichen die zeitlose Eleganz des Gesamtkonzepts. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung (ca. 26 m<sup>2</sup>), die nicht nur zusätzlichen Wohnraum bietet, sondern auch die Möglichkeit für Gästeunterkünfte oder eine separate Wohneinheit für Familienmitglieder schafft. Eine Doppelgarage rundet dieses Angebot ab. Gerne informieren wir Sie umgehend persönlich über weitere Details zur Immobilie - senden Sie uns hierzu bitte Ihre Anfrage über das Kontaktformular.

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## Details of amenities

- offenes Wohnkonzept mit Galerie
- großes Bad mit Eckwanne und Zugang zum Balkon
- Gäste-WC
- Terrasse und Garten mit Ausrichtung Süden
- außergewöhnlicher Kaminofen als Raumteiler
- italienische Fliesen
- sep. Dusche im Keller
- Fußbodenheizung
- Staubsaugeranlage
- Einliegerwohnung mit Küchenzeile und Bad mit Dusche (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage mit elektrischen Toren

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## All about the location

Mitten in der Natur in weitläufiger Landschaft liegt ca. 25 km westlich von Augsburg der beschauliche Ort Breitenbronn, ein Ortsteil von Dinkelscherben. Dennoch sind es mit dem Auto nur ca. 13 Minuten zur Autobahnauffahrt A8 Zusmarshausen in Richtung München oder Stuttgart. Ein weiterer Pluspunkt ist der Bahnhof in Dinkelscherben, von dem aus Sie in knapp 30 Minuten in Augsburg, in rund einer Stunde in München oder in ca. 45 Minuten in Ulm sind. Ärzte, Apotheken, Banken und Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im nur 6 km entfernten Dinkelscherben. Dort befinden sich für Ihren Nachwuchs Kindergärten, -krippen, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Montessorihaus und eine -schule. Weiterführende Schulen sind in Zusmarshausen, Diedorf oder Neusäß mit dem Bus oder der Bahn zu erreichen. Besonders hervorzuheben sind das schön angelegte Waldfreibad Dinkelscherben, der Kulturpfad und das rege Vereinsleben. Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie lange Spaziergänge in der frischen Luft und entspannen und entschleunigen Sie Geist und Seele.

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Property ID: 24122057 - 86424 Dinkelscherben

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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