

Gundelfingen an der Donau

Zentrales Wohnen für Eigennutzer oder Anleger

????????? ??????????: 24348022



www.von-poll.com

???? ??????: 176.500 EUR • ??????????: ca. 75,6 m² • ??????: 2

??????? ????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24348022	????? ???????	176.500 EUR
????????????	ca. 75,6 m ²	????????????	?????????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ???	1		
????????			
????????	1	????? ?????????????	2024
????? ?????????????	1993	????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 11 m ²
		??????	
		???????	?????????

???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	79.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.11.2018	????????????? ????????????????? ????????????	C
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ????????????	

???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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



??????? ????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

?? ????????

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

??????? ???????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

Diese ideal zur Vermietung oder auch für Singles bzw. junge Paare geeignete Maisonettewohnung liegt im Herzen von Gundelfingen. Alles ist von hier aus bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Wohn-/Essbereich ist hell, großzügig und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Von hier schauen Sie über die Dächer der Gundelfinger Altstadt. Der ideale Platz, um bei einem kühlen Getränk den Abend ausklingen zu lassen oder mit Freunden gemütlich zu plaudern. Die angrenzende Küche weist eine ausreichende Größe auf, um hier Ihre Kochkünste auszuleben. Im Obergeschoss befindet sich ein neues Bad mit Wanne. Der Vorraum ist ideal, um Kleinigkeiten zu verstauen oder auch mit Grünpflanzen für ein angenehmes Wohnambiente zu sorgen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig gestaltet und beeindruckt besonders durch die Raumhöhe bis unters Dach die von architektonisch interessanten Querstreben durchbrochen wird. Hier ist durchaus Platz für einen Schreibtisch oder eine gemütliche Lese-Oase. Über eine fest installierte Leiter ist ein Teil des oberen Bereichs erreichbar: Nochmal Platz für Kleinigkeiten oder auch als "Kuschelecke" nutzbar. Ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

??????? ????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

offene Küche

Badrenovierung 2024

1 Tiefgaragenstellplatz (12.000,00 EUR)

zentrale Lage inmitten von Gundelfingen

ideal für Singles oder Paare

??????? ????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

Gundelfingen liegt im Landkreis Dillingen an der Donau und hat ca. 7.700 Einwohner. Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen an der Donau. Die im Kern mittelalterlich geprägte Stadt ist geographisch besonders reizvoll gelegen, da die Brenz, ein Nebenfluss der nahen Donau, mit drei Flussläufen mitten durch die Stadt fließt. Das Donautal, dessen ausgedehnte Auen-, Ried- und Mooslandschaft sich auf die südliche Gemarkung der Stadt erstreckt, bietet eine reichhaltige Palette an Freizeiteinrichtungen, herrliche Badeseen und Sportanlagen, gut ausgebaute Radwege und gepflegte Lokale in reizvoller Landschaft. Historische Gebäude und Befestigungsanlagen zeugen heute noch von der vielseitigen Geschichte der Stadt. Die Stadt liegt an der Donau zwischen Günzburg und Dillingen an der Donau am Rande der Schwäbischen Alb und ist über die Bundesstraße 16 optimal erreichbar. Die Nähe zum Autobahnkreuz Ulm/Elchingen (A 8/A 7) sorgt dafür, dass eine überregionale Anbindung an das Autobahnnetz in alle Himmelsrichtungen in etwa 15 Minuten gegeben ist. Gundelfingen liegt zudem an der Donautalbahn Ulm-Donauwörth und hat einen Bahnhof. Auch der Donauradweg führt durch die Stadt. Gundelfinger Betriebe sind mit modernsten Technologien und heimischen Mitarbeitern maßgeblich an bedeutenden internationalen Projekten beteiligt. Bewahren von Tradition und Brauchtum in kleinstädtischer Geborgenheit paaren sich mit einem offenen Blick für moderne Entwicklungen. Kindergärten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, im ca. 6 km entfernten Lauingen sind weiterführende Schulen gelegen.

??????? ?????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2018. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 24348022 - 89423 Gundelfingen an der Donau

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

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

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen
E-Mail: dillingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com