

Dillingen an der Donau

Klein, fein und zentral: Dachgeschosswohnung zur Anlage oder Selbstnutzung

????????? ??????????: 24348027



www.von-poll.com

???? ??????: 144.500 EUR • ??????????: ca. 40 m² • ??????: 2

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24348027	????? ???????	144.500 EUR
????????????	ca. 40 m ²	????????????	
?????????????? ???	01.12.2024	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1941	????? ?????????????	2018
		?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	

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

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????	160.10 kWh/m ² a
??????????????	25.03.2028	???????????????	
???????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



**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



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

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone in the foreground displays a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind it, a desktop monitor and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by the sub-headline 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

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

?? ?????????



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

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

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

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 m² 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.

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

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

nahezu komplett möbliert

2018 neue Einbauküche

2018 Komplettrenovierung der Wohnung

2018 Renovierung/Ergänzung Duschwand, Waschtisch mit Unterschrank

2007 Renovierung Bad (Fliesenarbeiten, Toilette)

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

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

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.

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

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24348027 - 89407 Dillingen 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