

Medlingen / Obermedlingen

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Aussicht

????????? ??????????: 24348037



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

???? ??????????: 390 EUR • ??????????: ca. 50 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ?????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

????????? ??????????	24348037
????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
?????????	2
???????????? ???	1
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1991
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????????	390 EUR
????????????	120 EUR
?????????	
?????????	???????
??????????????	

???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????????????	?????????	134.26 kWh/m²a
	??????	??????????????	
??????????????	15.09.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	E
?????????? ???		??????????????	
		????? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ?????????





??????? ???????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ????????



???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ?????????



??????? ???????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ????????



???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ?????????



??????? ???????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ????????





??????? ????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

?? ????????

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

??????? ????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Schnitt und zahlreiche Highlights, die ein komfortables Wohnen garantieren. Die charmante Wohnung vereint Helligkeit, Funktionalität und Gemütlichkeit – ideal für Singles oder Paare, die einen besonderen Wohnraum suchen! Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das dank mehrerer Fenster viel Tageslicht bietet. Der Anschluss für eine Küchenzeile ist vorbereitet und ermöglicht eine individuelle Gestaltung. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als Speisekammer nutzen lässt. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete, ausklappbare Minibalkon, der bei schönem Wetter für sonnige Stunden sorgt und einen zusätzlichen Rückzugsort bietet. Das Tageslichtbad verfügt über eine moderne Duschkabine sowie ein Waschbecken und bietet einen angenehmen Start in den Tag. Im Schlafzimmer steht ausreichend Platz für ein großes Boxspringbett zur Verfügung. Schaffen Sie sich hier eine gemütliche Wohlfühloase. Über eine Treppe gelangen Sie zu einem kleinen offenen Dachraum der mit ca. 1,65 m, Höhe als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Darüber hinaus gibt es daneben noch Platz unter dem Dach, der ideal für die Unterbringung von selten genutzten Gegenständen ist und die Wohnung noch funktionaler macht. 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.

???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

- ausklappbarer Minibalkon
- Duschbad
- Abstellraum für Fahrräder
- Stellplatz 30,00 € (bereits in der Kaltmiete enthalten)

??????? ???????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

Medlingen liegt im Donautal am Rande der Schwäbischen Alb, direkt an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Der Ort hat ca. 1.000 Einwohner und ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau sowie Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen an der Donau. Die Gemeinde Medlingen besteht aus den beiden Ortschaften Obermedlingen und Untermedlingen sowie den Aussiedlerhöfen Viehhof und Bächinger Mühle. Von Medlingen ist die Autobahn A 7 (ca. zehn Minuten über die B 492) und die A 8 (ca. 15 min über die B 16) ohne Umwege schnell erreichbar. Die B 16 ist etwa zwei Kilometer entfernt. Medlingen liegt unweit entfernt von den Kreisstädten Ulm (ca. 30 min), Heidenheim (ca. 15 min), Günzburg (ca. 15 min) und Dillingen (ca. 15 min). Ein Kindergarten ist in der Gemeinde Obermedlingen vorhanden. Eine optimale Bildungsinfrastruktur finden Sie im nur ca. 4 km entfernten Gundelfingen an der Donau. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, eine gute Seniorenbetreuung, vielfältige Einzelhandels- und Gastronomielandschaften sowie ein buntes und traditionsreiches Vereins- und Gesellschaftsleben machen Gundelfingen für seine Bürger zu einer zukunftssicheren und gleichzeitig liebenswürdigen Heimat. Die ärztliche Betreuung wird dort u. a. durch Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken gesichert.

??????? ???????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 134.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.



???????? ??????????: 24348037 - 89441 Medlingen / Obermedlingen

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

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

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)