

Dillingen an der Donau / Donauaualheim

# Familienfreundliches, ruhiges und naturnahes Wohnen in Donauaualheim

Número da propriedade: 25348007



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

PREÇO DE COMPRA: 474.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 786 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25348007	Preço de compra	474.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Sauna, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1964		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donautheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## O imóvel



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthem

## O imóvel



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthem

## O imóvel





Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthem

## O imóvel



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthem

## O imóvel



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donaualthem

## O imóvel



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauallheim

## Uma primeira impressão

Das traumhafte Einfamilienhaus liegt im ruhigen Dillinger Stadtteil Donauallheim in einer begehrten Wohnlage und bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten. Die traumhaften Ausblicke auf die umliegende Landschaft verleihen dem Standort einen besonderen Charme. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und gleichzeitig angenehm wohnen. Das modernisierte und gepflegte Häuschen lädt sofort zum Wohlfühlen ein. Die Wohnfläche ist passend für alleinstehende Paare wie auch für die junge Familie mit maximal 2 Kindern geeignet. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut; selbstverständlich ist der Ausbau möglich! Bereits auf einer Etage lässt es sich sehr gut leben. Im Erdgeschoss befindet sich ein saniertes modernes Tageslichtbad mit einer begehbaren Dusche sowie hochwertigen Fliesen. Drei weitere Räumlichkeiten sind sowohl zum Schlafen, für Kinder als auch zum Arbeiten geeignet und können nach Ihren persönlichen Wünschen eingerichtet und gestaltet werden. Zum Kochen, Wohnen und als Lebensmittelpunkt steht ein weiterer großzügiger Raum zur Verfügung. Es liegen bereits zwei Planungen zur Küche vor! Eine große Terrasse - der Sonnenseite zugewandt - lädt unmittelbar von diesem Bereich zugänglich zum Entspannen, Feiern und Grillen ein. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und zur individuellen Freizeitgestaltung. Ihr Einzug in das Haus ist sofort möglich! Stauraum und die Haustechnik bietet der geräumige Keller. Ebenso ist der Keller mit einem Partyraum inklusive einer Bar ausgestattet. Eine kleine Sauna befindet sich ebenfalls im geräumigen Keller. Das Haus wurde Anfang der 60er Jahre erbaut und in den Jahren 2023/24 umfassend saniert und stetig modernisiert. Energetisch kann es ebenfalls überzeugen: Die dreifach verglasten (Isoglas-) Fenster sind da fast schon selbstverständlich; ebenso auch die Dämmung der obersten Geschossdecke. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthem

## Detalhes do equipamento

- umfangreiche Sanierungen
- Sauna
- Anschluss für Kamin im Wohnbereich vorhanden
- großzügiges Grundstück mit Ausblick
- kleine Garage mit Platz für einen Pkw



Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Tudo sobre a localização

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 Donauaualtheim, 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 sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 7-9 Minuten.

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaalthheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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. 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.

Número da propriedade: 25348007 - 89407 Dillingen an der Donau / Donauaualtheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)