

Dillingen an der Donau

# Bungalow im Dillinger Westen mit unverbaubarem Blick

Número da propriedade: 25348004



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 155,16 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 481 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

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

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25348004
Área	ca. 155,16 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 18 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	108.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.01.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## Uma primeira impressão

Leben im Grünen - alle Vorteile der Kreisstadt Dillingen genießen und gleichzeitig einen unverbaubaren Blick ins Grüne haben? Dann ist dieser Bungalow das Richtige für Sie! Der einzigartige Blick ins Grüne lässt sich vom Wohnzimmer, aber auch von der Terrasse oder vom Balkon im Obergeschoss genießen. Hier hören Sie an lauen Sommerabenden die Vögel zwitschern - sonst nichts! In Dillingens exklusivster Wohngegend finden Sie in diesem großzügigen Einfamilienhaus auf ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für angenehmes Wohnen. Mit insgesamt 4 Zimmern auf einer Ebene, darunter 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss ist dieses Zuhause perfekt für kleine Familien oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Angrenzend befindet sich das einladende Esszimmer. Im Untergeschoss finden Sie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume: Büro, Hobbyraum, Gästezimmer oder als zusätzliches Schlafzimmer geeignet. Eine zusätzliche Ausbaureserve im Untergeschoss besteht ebenfalls, so dass bei Bedarf ein weiterer Raum für die Familie oder auch fürs Arbeiten im HomeOffice entsteht. Geplant war von den Vorbesitzern hier ein Bad/Wellnessbereich einzurichten. - Entfaltungsmöglichkeiten sind also ausreichend vorhanden! Das Haus ist gut ausgestattet und entspricht in den überwiegenden Bereichen seinem Ursprungsbaujahr. Die Notwendigkeit für Veränderungen ist abhängig von Ihren persönlichen Vorstellungen und Ideen. Alles kann, nichts muss zwingend sofort in Angriff genommen werden. 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](mailto:dillingen@von-poll.com).

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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 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“ 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 mitten im Grünen in bester Dillinger Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 10 - 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Número da propriedade: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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: 25348004 - 89407 Dillingen an der Donau

## 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)