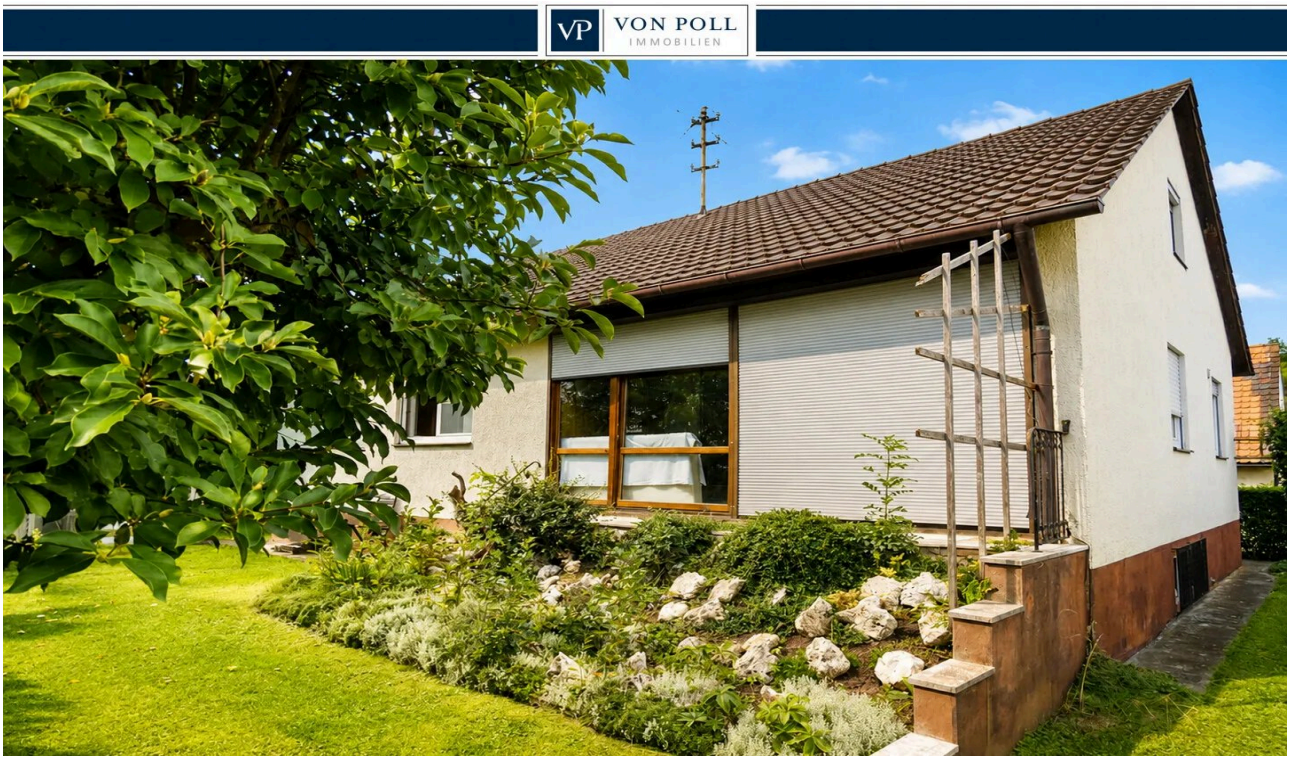
Dillingen an der Donau / Hausen

Einfamilienhaus in beliebter Lage von Dillingen / Hausen

Objektnummer: 25348025



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97.66 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 775 m^2

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25348025
Wohnfläche	ca. 97.66 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,20 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	351.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Ein erster Eindruck

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

Diese sanierungsbedürftige, vollunterkellerte Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Hausen auf einem großzügigen 775 m² großen Grundstück. Sie bietet die ideale Grundlage, um Ihre individuellen Wohnideen zu realisieren und ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Das Einfamilienhaus verfügt derzeit über eine Wohnfläche von ca. 97 m². Besonderes Potenzial bietet der bislang ungenutzte Dachboden: Durch den Einbau von Gauben lässt sich die Wohnfläche nahezu verdoppeln – ideal für Paare ebenso wie für Familien mit Kindern.

Aktuell umfasst das Raumangebot ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro bzw. weiteres Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Der Koch- und Essbereich sowie das Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten lassen sich mit wenigen Maßnahmen zu einem modernen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offenem Raumgefühl verbinden.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten mit gewachsenem Baumbestand, der von Beginn an für einen angenehmen Sichtschutz sorgt und viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet.

Zusätzlichen Stauraum schaffen die Garage sowie ein kleines, massiv gebautes Nebengebäude mit besonderem Charme. Ob als praktischer Lagerraum, gemütliche Weinlaube oder Sportraum – dieses Gebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt viel Raum für kreative Ideen.

Entdecken Sie das große Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail an dillingen@von-poll.com.

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Ausstattung und Details

Wintergarten
Garten
1 Garage
2 Stellplätze
Bad EG Badewanne, Dusche, sep. WC
Bad UG Badewanne, WC
DG nicht ausgebaut

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Alles zum Standort

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 Donaualtheim, 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.

Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 20 - 25 Minuten zu Fuß oder auch schneller mit dem Fahrrad erreichbar.

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com