Dillingen an der Donau

Anlageobjekt oder zur Selbstnutzung inkl. Mieteinnahmen

Objektnummer: 26348020



KAUFPREIS: 414.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 60 m²

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

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

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick

Objektnummer	26348020
Wohnfläche	ca. 104 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1911
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	414.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 45 m²
Vermietbare Fläche	ca. 149 m²

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

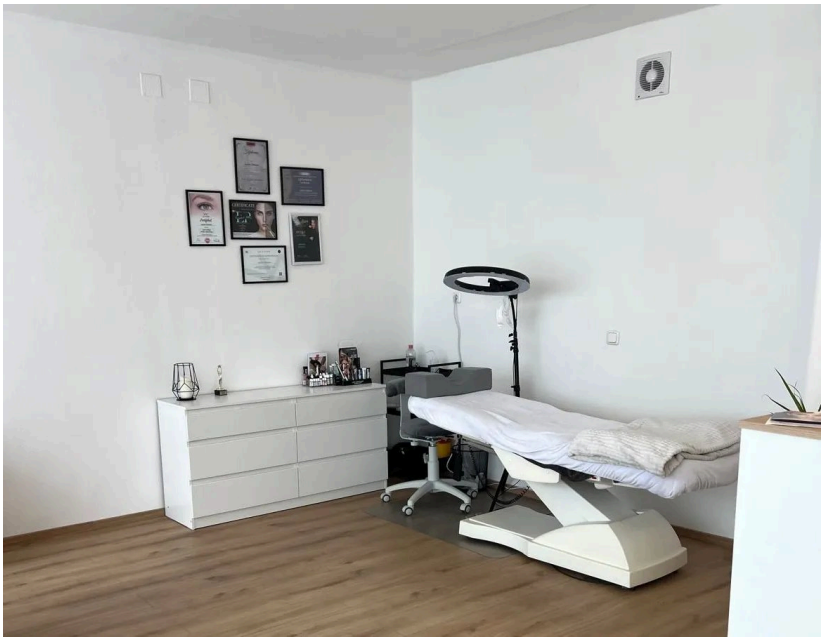
Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie

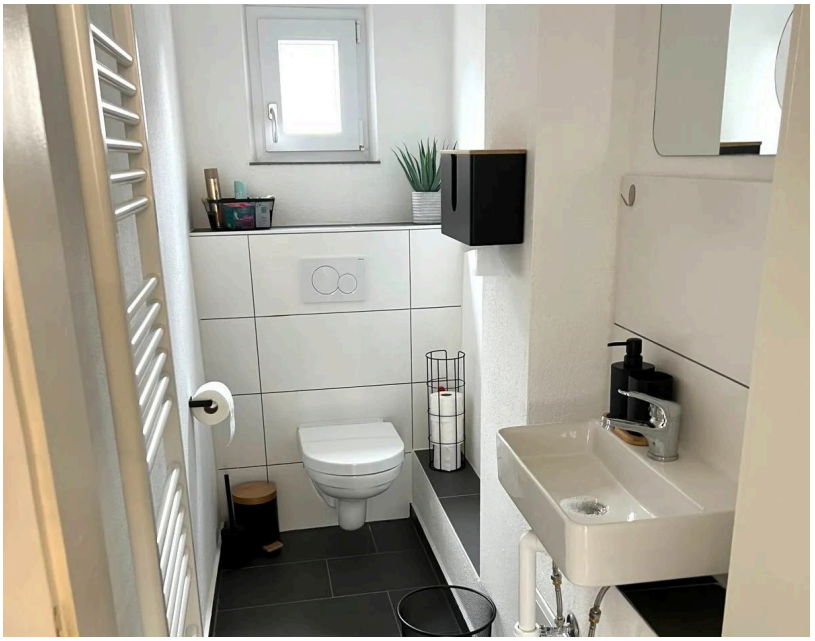




Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

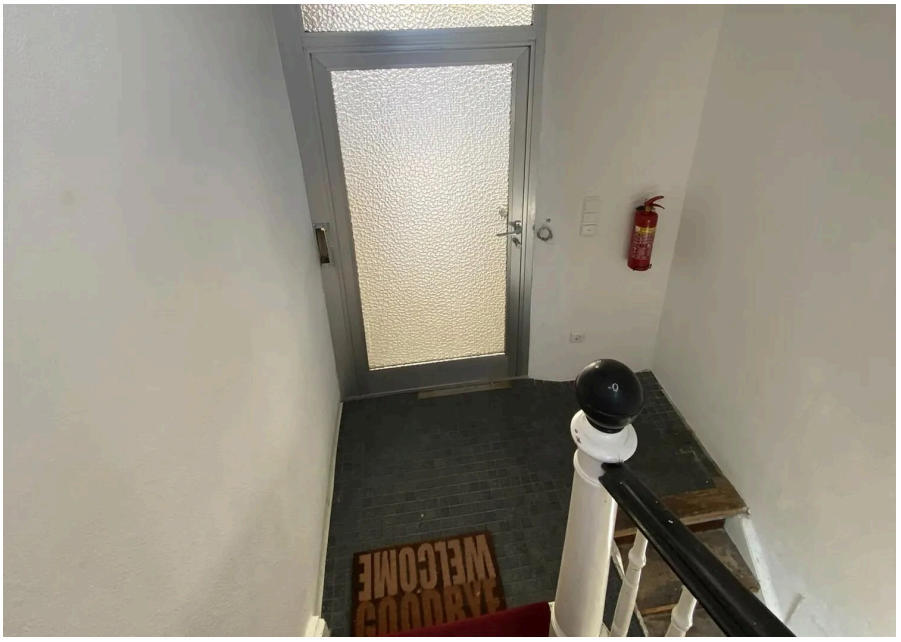
Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

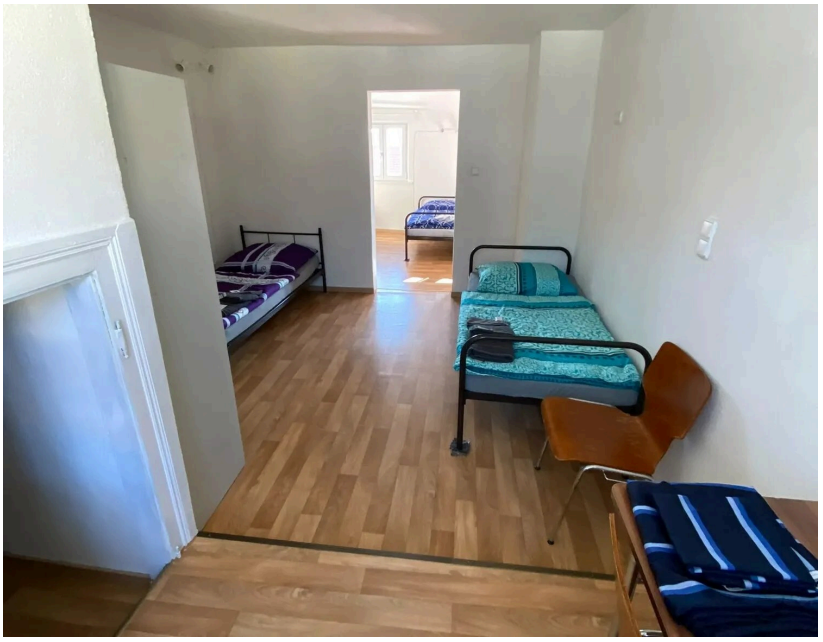
Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus historischer Baukunst und kontinuierlicher Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 60 m² bietet das 1911 errichtete und 2022 zuletzt umfassend renovierte Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude befindet sich in einem modernisierten Zustand und wurde in den letzten Jahren regelmäßig umfassend verbessert. Im Jahr 2022 erfolgte ein neuer kompletter Anstrich sowohl in der Wohnung als auch im Ladenbereich. Der Boden der Wohnung wurde komplett mit PVC über dem Bestandsboden versehen. Bereits 2021 wurden das WC im Laden erneuert sowie ein neuer Zähler für Kalt- und Warmwasser installiert. Ebenfalls wurden in der Wohnung neue Küchenanschlüsse für das Wasser und den Ablauf sowie eine neue Dusche eingebaut.

Im Jahr 2020 wurde die Fassade auf der Rückseite komplett erneuert und alle Fenster auf dieser Seite ausgewechselt. Die Elektrik des Hauses wurde mit einer Hauptleitung auf 63 Ampere für eine eventuelle spätere Wallbox erweitert und der Laden erhielt einen neuen Verteilerkasten mit FI-Schutzschalter. 2015 wurde das Dachgeschoss fachmännisch gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt. Bereits seit 2014 befinden sich eine moderne Gastherme, die Sanitärinstallationen sowie neue Fenster und die Fassade auf der Vorderseite des Hauses in zeitgemäßem Zustand. Ebenso wurden Teile des Bodens mit Parkett und Laminat erneuert sowie der gesamte Wohnbereich gestrichen.

Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer und ein Badezimmer. Die Zimmer wirken geräumig und verfügen über mehrere Fenster, wodurch eine angenehme Helligkeit entsteht. Der Ess- und Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen Essplatz sowie eine Sitzecke, während die Küche mit Ober- und Unterschränken sowie Elektrogeräten ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und einer Dusche ausgestattet, während das separate WC ebenfalls modernisiert wurde. Das Treppenhaus ist für einen Altbau geräumig und hell.

Die straßenseitige Fassade des Gebäudes hebt sich durch klassische architektonische Details und die integrierte Ladeneinheit im Erdgeschoss hervor. Das Ladengeschäft ist langfristig vermietet. Der Wohnbereich ist derzeit ebenfalls noch vermietet (bis 04/27, Verlängerung möglich).

Das Objekt eignet sich für Interessenten, die Wert auf ein modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit funktionaler Raumaufteilung und einer Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung legen. Die Investitionen der vergangenen Jahre bieten eine solide Grundlage für einen direkten Einzug (ab 05/27 frühestens) oder einen Umbau des

Wohbereiches in zwei kleinere Einheiten. Die Genehmigung einer (rückwärtigen) Dachterrasse ist vorstellbar.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Ausstattung und Details

2014: Gastherme - Heizung - Sanitär neu, Elektrik neu, Fenster Fassade Wohnung vorne neu, Boden Parkett teils teils neu.
2015: Dämmung DG, Wohnung Boden Laminat teils teils neu. Wohnung komplett Anstrich.
2020: Fenster Fassade hinten komplett neu, Elektrik Hauptleitung auf 63 Ampere erweitert (wegen später evtl. Wallbox) + Laden neuer Verteilerkasten mit FI.
2021: Laden: WC neu & Küche sowie neue Wasserzähler
Wohnung: Küchenanschlüsse, Wasser Ablauf+Dusche , Küchenanschlüsse Wasser Ablauf neu. Wohnung Dusche neu.
2022: Komplett neuer Anstrich Wohnung und Laden. Wohnung Boden komplett PVC über Bestandsboden neu.

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt mitten in der Altstadt von Dillingen.
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 "Dillinger 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.

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

Sonstige Angaben

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 ein 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.

Objektnummer: 26348020 - 89407 Dillingen an der Donau

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