Dillingen an der Donau

Neuwertige, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Balkon in zentraler Lage

Objektnummer: 26348022



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63.09 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

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

Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick

Objektnummer	26348022
Wohnfläche	ca. 63.09 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2021

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	11.08.2031
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	98 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie

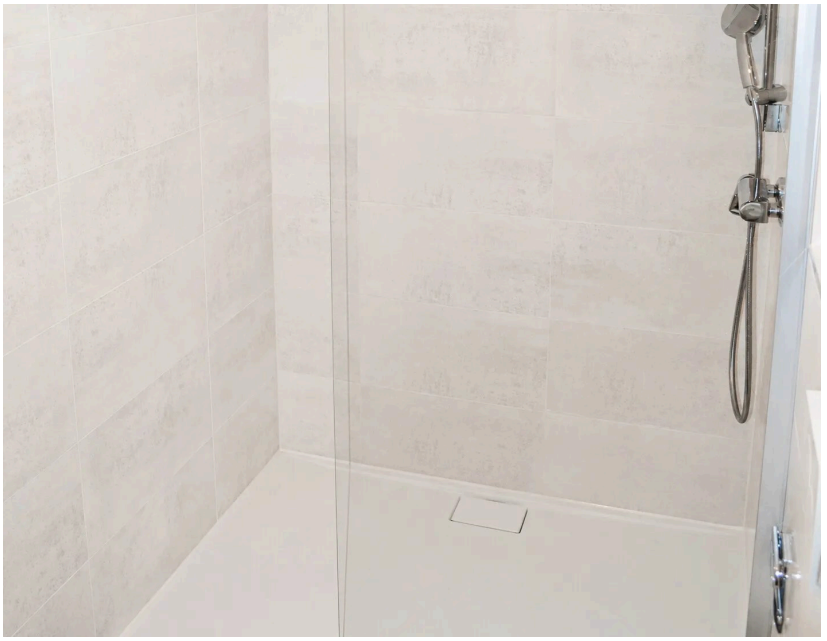




Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie





Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Die Immobilie



Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Ein erster Eindruck

Diese neuwertige, barrierefrei nutzbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche befindet sich in zentraler Lage und überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Das im Jahr 2021 errichtete Wohngebäude bietet zeitgemäße Architektur und eine gepflegte, angenehme Wohnatmosphäre.

Der helle Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und schafft gemeinsam mit der modernen Einbauküche ein stilvolles und einladendes Ambiente. Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenbereiche mit Terrasse und Balkon, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Entspannen und Verweilen einladen.

Für hohen Wohnkomfort sorgt die moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, die über Fernwärme betrieben wird. Elektrische Jalousien ermöglichen eine komfortable Regulierung von Licht und Privatsphäre und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Dank des vorhandenen Personenaufzugs ist die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar. Die Kombination aus moderner Bauweise, komfortabler Ausstattung und zentraler Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit langfristiger Wertigkeit.

Die Wohnung ist bereits vermietet und stellt damit insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit dar. Der Erwerber übernimmt eine moderne, gepflegte und bereits gut vermietete Immobilie, sodass eine unkomplizierte Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses möglich ist.

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.

Objektnummer: 26348022 - 89407 Dillingen an der Donau

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral mitten in der Altstadt von Dillingen. Kurze Wege ohne Auto sind hier selbstverständlich; alles ist ideal zu Fuß erreichbar.

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: 26348022 - 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: 26348022 - 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