

Dillingen an der Donau / Hausen

## Bájos, családi ház egy népszerű lakóövezetben Dillingen-Hausenben, nagy lehetőségekkel

VP azonosító: 25348025



VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 97,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 775 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25348025                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 97,66 m <sup>2</sup>             |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1965                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 295.000 EUR                                                              |
| Ház                      | Családi ház                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2000                                                                     |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC                                                        |

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 351.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1965                       |

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan





**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)

VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az ingatlan



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

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

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Az első benyomás

Ez a teljesen alappincézett, felújításra szoruló ingatlan Dillingen közelében, egy vonzó lakóövezetben található, egy 775 m<sup>2</sup>-es telken, és lehetőséget kínál arra, hogy álmai otthonát felújítással valósítsa meg. A családi ház összesen körülbelül 97 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, jelentős bővítési potenciállal a jelenleg kihasználatlan padlásnak köszönhetően. A tetotéri ablakok beépítésével a lakótér majdnem megduplázódhat, így tökéletes párok és gyermekes családok számára egyaránt. Az ingatlan jelenleg egy hálószobára, egy gyerekszobára, egy dolgozószobára/gyerekszobára, egy fürdőszobára és egy vendég WC-re oszlik. A konyha/étkező és a hozzá tartozó télikerttel ellátott nappali könnyen egy modern, világos és nyitott terü nappali-étkezővé alakítható. További kiemelt elem a tágas kert érett fákkal, amely eleve kiváló magánéletet biztosít. A garázs bőséges további tárolóhelyet kínál, akár csak egy kis, masszívan megépített melléképület, amely mindenféle ötletnek teret ad, és egyedi karakterrel büszkélkedhet. Tárolóhelyiségként is szolgál, de számos módon átalakítható, például borospavilonnak vagy edzőteremnek – a lehetőségek végtelenek. Merítsen ihletet ebből a házból, és egyeztessen időpontot megtekintésre még ma! Várjuk jelentkezését a +49 9071 72 96 68 0 telefonszámon vagy a [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com) e-mail címen.

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## **Részletes felszereltség**

**Wintergarten**

**Garten**

**1 Garage**

**2 Stellplätze**

**Bad EG Badewanne, Dusche, sep. WC**

**Bad UG Badewanne, WC**

**DG nicht ausgebaut**

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Minden a helyszínról

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.

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

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 351.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### **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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25348025 - 89407 Dillingen an der Donau / Hausen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Matthias Hippe**

---

**Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau**

**Tel.: +49 9071 - 72 96 680**

**E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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