

Gundelfingen an der Donau

## Grazioso appartamento di 4 locali in piacevole zona residenziale, ideale per proprietari o investitori

*Codice oggetto: 25348023*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 246.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25348023              |
| Superficie netta    | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 17.09.2025            |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2000                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 246.000 EUR                                                       |
| Appartamento                       | Piano                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 8 m <sup>2</sup>                                              |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                           |

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 96.50 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.08.2028    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## La proprietà



Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## **La proprietà**



Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



| Marktpreis | 4.159€  | 4.159€  | 4.159€  |
|------------|---------|---------|---------|
| Preis / m² | 111,28  | 111,28  | 111,28  |
| Provision  | 666,58€ | 666,58€ | 666,58€ |

**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)

Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau

## La proprietà



**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Una prima impressione

Questo appartamento, adatto sia per l'affitto che per l'acquisto da parte di famiglie, single o giovani coppie, si trova in una zona residenziale ben curata di Gundelfingen. Tutto è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta. La luminosa e spaziosa zona giorno/pranzo offre accesso diretto al balcone, da cui si può godere della vista sui tetti e sulle case unifamiliari circostanti. È il luogo perfetto per rilassarsi con una bibita fresca la sera o chiacchierare con gli amici. La cucina adiacente è di dimensioni generose, permettendovi di dare sfogo alle vostre abilità culinarie. Le tre camere da letto offrono ampio spazio e possono essere utilizzate come camerette o uffici. Sono inclusi anche un'ampia cantina e un posto auto. Interessati? Contattateci al numero +49 9071 72 96 68 0 o via e-mail all'indirizzo [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Tutto sulla posizione

Gundelfingen liegt im Landkreis Dillingen an der Donau und hat ca. 7.700 Einwohner. Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen an der Donau.

Die im Kern mittelalterlich geprägte Stadt ist geographisch besonders reizvoll gelegen, da die Brenz, ein Nebenfluss der nahen Donau, mit drei Flussläufen mitten durch die Stadt fließt. Das Donautal, dessen ausgedehnte Auen-, Ried- und Mooslandschaft sich auf die südliche Gemarkung der Stadt erstreckt, bietet eine reichhaltige Palette an Freizeiteinrichtungen, herrliche Badeseen und Sportanlagen, gut ausgebaute Radwege und gepflegte Lokale in reizvoller Landschaft. Historische Gebäude und Befestigungsanlagen zeugen heute noch von der vielseitigen Geschichte der Stadt.

Die Stadt liegt an der Donau zwischen Günzburg und Dillingen an der Donau am Rande der Schwäbischen Alb und ist über die Bundesstraße 16 optimal erreichbar. Die Nähe zum Autobahnkreuz Ulm/Elchingen (A 8/A 7) sorgt dafür, dass eine überregionale Anbindung an das Autobahnnetz in alle Himmelsrichtungen in etwa 15 Minuten gegeben ist. Gundelfingen liegt zudem an der Donautalbahn Ulm-Donauwörth und hat einen Bahnhof. Auch der Donauradweg führt durch die Stadt.

Gundelfinger Betriebe sind mit modernsten Technologien und heimischen Mitarbeitern maßgeblich an bedeutenden internationalen Projekten beteiligt. Bewahren von Tradition und Brauchtum in kleinstädtischer Geborgenheit paaren sich mit einem offenen Blick für moderne Entwicklungen.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, im ca. 6 km entfernten Lauingen sind weiterführende Schulen gelegen.

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 96.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### **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.

**Codice oggetto: 25348023 - 89423 Gundelfingen an der Donau**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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