

Dillingen an der Donau

# Zentrale Lage: Moderne 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung

Property ID: 23348011



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## At a glance

Property ID	23348011
Living Space	ca. 58,9 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.10.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property



**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)

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property





Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680

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

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

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 58,9 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich in einem im Jahr 2021 fertiggestellten KfW55-Wohnhaus, in dem sich acht Wohnungen, verteilt auf drei Etagen befinden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den offenen Wohn-, Ess-, und Kochbereich. Dieser bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden. Dank der großen Fensterfronten strömt viel Tageslicht in den Raum. Somit ist eine helle, wie auch freundliche Atmosphäre gegeben. Hier können Sie Ihre Kochfähigkeiten entfalten und leckere Mahlzeiten zu sich nehmen oder einfach mit Freunden gemütliche Stunden verbringen.

Das Highlight ist jedoch die Dachterrasse, auf der sich die Sonne bei einem Blick über die Umgebung genießen lässt. Im Sommer sind gemütliche Abende mit gutem Essen sowie erfrischenden Getränken bereits vorgesehen.

Das Schlafzimmer verfügt über genügend Platz für ein großes Bett, sowie einen Kleiderschrank. Hier können Sie nach einem langen Tag den Alltagsstress hinter sich lassen und zur Ruhe kommen. Das angrenzende Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Wanne ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die eine wohlige Wärme im gesamten Wohnbereich gewährleistet. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein angenehmes Wohngefühl zentral in der Stadt suchen.

Der Tiefgaragenstellplatz ist mit 15.500,- EUR im Kaufpreis enthalten.

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Die Kaltmiete beträgt 595,- EUR. Der Tiefgaragenstellplatz ist zusätzlich für 40,- EUR vermietet.

Das Hausgeld beträgt 224,- EUR, davon sind 161,- EUR umlagefähig. 25,- EUR werden der Rücklage zugeführt. Die Erhaltungsrücklage liegt bei 2.667,- EUR (Stand: 31.12.2022).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.



Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Details of amenities

- zwei Zimmer
- ca. 58,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachterrasse (von Wohn-, & Schlafzimmer zugänglich)
- Badezimmer mit Wanne sowie Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- Fußbodenheizung
- zentrale Lüftungsanlage
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschküche im Keller (absperrbare Steckdosen, separate Wasserzähler)
- eigener Abstellraum im Keller

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## All about the location

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“ mit "Bärentreibern und Biberstehlern" 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.

Das Objekt liegt zentral in sehr guter Wohnlage. Die Altstadt, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen und Kindergarten sind in 3 - 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 54.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 eine 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.

Property ID: 23348011 - 89407 Dillingen an der Donau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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