

Gundelfingen an der Donau

Einziehen statt Planen – Ihr Architektenhaus mit Stil, Substanz und Komfort

Property ID: 25348019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.315 m²

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

At a glance

Property ID	25348019
Living Space	ca. 173 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	545.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	269.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen 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



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

The property



Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

The property

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

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Haus, das keine Wünsche offenlässt. Anders als bei einem Neubauprojekt entfällt hier die mühsame Planungsphase, unübersichtliche Baukosten oder langes Warten. Stattdessen erwartet Sie ein perfekt fertiggestelltes Traumhaus zum festen Kaufpreis – sofort bezugsbereit.

Architektur mit Charakter – Qualität, die man spürt

Errichtet aus aus 24?cm starkem Gisolton-Mauerwerk (dämmend) vereint dieses Einfamilienhaus handwerkliche Präzision mit stilvoller Ästhetik. Liebevoll ausgearbeitete Details wie praktischer Komfort unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser Immobilie. - Die Dachkonstruktion besteht vollständig aus Voll-/Massivholz und auf dem Dach sind asbestfreie Eternitplatten, befestigt mittels verzinkten bzw. kupfernen Schieferstiften und Plattenhaken, verlegt. Die Horizontalisolierung im Haus liegt zwischen 11,5 und 24?cm.

Wohnen mit höchstem Niveau – durchdacht bis ins Detail

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin – ein Ort für Begegnung, Genuss und gemeinsame Familienzeit. Eindrucksvolle 4 m Deckenhöhe wirken hier sehr großzügig. Dekorativer Sichtbeton, Deckenbalken und echter Marmor vervollständigen das besondere Ambiente. Eine Fußbodenheizung (auch im Keller) verspricht gleichbleibende behagliche Wärme. Die im Kaufpreis enthaltene Küche mit edler Granitarbeitsplatte lässt keine Wünsche offen.

Raum für alle – Privatsphäre und Komfort

Mit ca. 173?m² Wohnfläche und zusätzlicher Nutzfläche im Keller bietet dieses Haus großzügigen Raum für die ganze Familie. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, die Rückzugsorte für jedes Familienmitglied schaffen. Das Masterbad im Erdgeschoss überzeugt mit Wanne, Dusche und Waschtisch sowie direktem Zugang zum Elternschlafzimmer. Ein Kinderbadezimmer mit Dusche im OG sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss runden das Raumangebot ab.

Komfort, der begeistert

Ein von außen erreichbarer Raum im Untergeschoss, eine Doppelgarage, große Terrasse sowie zwei Balkone bieten zusätzlichen Komfort und Rückzugsorte für den Alltag. Der liebevoll und ästhetisch angelegte Gartenbereich inkl. angelegtem Kräuter-/Gemüsegarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein Ort, an dem Lebensqualität spürbar wird.

Dieses Architektenhaus ist ein seltenes Highlight. Lassen Sie sich von seinem interessantem Gesamtkonzept bei einer persönlichen Besichtigung von uns überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Unterstützung können Sie hierfür bei VON POLL FINANCE erfahren. Unsere Kollegen stellen Ihnen gerne kostenfrei und unverbindlich ein Hypothekenzertifikat aus.

Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Details of amenities

- Architektenhaus in Pfahlbauweise und damit erdbebensicher
- Dämmung mit Luftkissen, Styropor, Glaswolle
- Bad EG en suite mit Duschbad, Wannenbad (für 2 Personen), separates WC
- Bad OG mit Duschbad, separates WC
- Kamin
- Fußbodenheizung auch im Keller
- große Terrasse
- zwei Balkone
- separater Eingang von Außen für Raum im UG möglich
- Doppelgarage
- 4-5 Stellplätze im Freien

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

All about the location

In wenigen Minuten sind das Gundelfinger Zentrum, Einzelhandelsgeschäfte und Supermarkt zu Fuß erreichbar. Auch Schulen sowie Kindergarten können zu Fuß erreicht werden. Die nahe gelegene Brenz bietet einen guten Erholungs- und Freizeitwert.

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.

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 269.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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 Handelsregistersauszugs, 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 im Text angegebene 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.

Property ID: 25348019 - 89423 Gundelfingen an der Donau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

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

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com