IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

66m2 Traumwohnung im Zentrum von Dillingen! inkl. Fahrstuhl, Schwimmbad u. Panoramablick!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89407 Dillingen
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 66 m²
Hausgeld (ca.): 289,- €
Etage: 1
Aufzug: Personenaufzug
Balkon / Terrasse: ja

Kaufpreis € 198.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89407 Dillingen, Donauwörther Straße 5
Baujahr	1972
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66 m²
Kaufpreis	198.000,- €
Hausgeld (ca.)	289,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	109,78 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1972
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Hier erwartet Sie die derzeitig einmalige Gelegenheit eine wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen von Dillingen a. d. Donau zu erwerben. Egal ob Einzelperson, Pärchen oder eventuell eine alleinerziehende Person mit einem Kind, der durchdachte Schnitt macht aus dieser ca. 66 m2 großen Wohnung ein wahres Raumwunder!
Die Wohnung eignet sich hervorragend für Selbstnutzer, die direkt einziehen wollen, aber auch ideal für Kapitalanleger, mit überschaubarer Rate, tollem Preis-Leistungs-Verhältnis. Hier finanziert sich ihre Altersvorsorge quasi fast von selber!

Die im 1. Stock befindliche Wohnung ist intelligent und effizient aufgeteilt. Nach Zutritt findet sich ein zentraler Flur, welcher über einen einen integrierten Garderobenbereich verfügt. Weiterhin findet sich eine Küche, welche bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und auch einen Essbereich bietet. Daneben findet sich das Highlight, ein großes Wohnzimmer mit sehr schönem Ausblick. Durch die großen Fensterfronten ist dieser Raum nicht nur extrem lichtdurchflutet, der Zugang zum rundum verlaufenden Sonnenbalkon ist ebenfalls direkt gegeben. Zudem sind die Fensterfronten mit modernen elektrischen Rollos ausgestattet. Weiterhin findet sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie Badezimmer, welches mit einer Badewanne/Duschkombi und einem WC ausgestattet ist. Weiterhin findet sich eine praktische Speise- und Vorratskammer. Abgerundet wird das Angebot durch ein separat abschließbares Kellerabteil.
Der absolute Knaller ist jedoch das hauseigene Schwimmbad. Nach einem anstrengenden Arbeitstag einfach in den Bademantel schlüpfen und ein paar Bahnen im wohltemperierten Wasser ziehen, genau das wäre hier möglich! Für die Abstellung ihres KFZ stehen im direkten Umfeld öffentliche Parkflächen zur Verfügung.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert, die Bodenbeläge zeigen sich hochwertig, einheitlich und wurden vor 5 Jahren erneuert, ebenso der Anstrich. Die Anlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und von einem Hausmeister gepflegt. Extrem interessant ist die Wohnung auch für Senioren. Die Wohnanlage verfügt nicht nur über einen speziellen Rollstuhllift im Eingangsbereich, sondern auch über einen Fahrstuhl.

Die Wohnung eignet sich hervorragend zum Selbstbezug, bietet aber auch als Kapitalanlage eine Top-Rendite. Die monatlichen Nebenkosten (Hausgeld komplett) belaufen sich auf ca. 289€, hiervon entfallen ca. 38€ auf die monatlichen Rücklagen für Instandhaltung. 195€ wäre der Anteil der umlagefähigen, 56€ wäre der Anteil der nicht umlagefähigen NK nach Stand der Abrechnung für 2025.
Die Wohnung steht aktuell leer und könnte sofort bezogen oder beliebig neu vermietet werden.

Lagebeschreibung:

Dillingen an der Donau ist nicht nur große Kreisstadt, sondern derzeit auch einer der gefragtesten Standorte in unserer Region. Geographisch liegt Dillingen ziemlich mittig gelegen zu den nächstgrößeren Städten Augsburg und Ulm.
Heidenheim, Nördlingen und Donauwörth liegen ebenso nur eine gute halbe Stunde Autofahrt entfernt. Dazu glänzt der Landkreis mit etlichen großen Arbeitgebern, wie der Fa. Bosch, Grünbeck, Deutz Fahr etc... München und Stuttgart fordern auch nur eine gute Stunde Fahrtzeit mit Bahn oder dem eigenen KFZ. In der näheren Umgebung findet sich eine

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

Bushaltestelle, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Metzgerei, Konditorei und Bäckerei. Die Innenstadt mit zahlreichen Restaurants und Kneipen, der Bahnhof, das Krankenhaus, Ärzte und Schulen, aber auch tolle Spazierwege rund um die Donau sind von dieser Wohnung aus fußläufig erreichbar!

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb
Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.
Haben Sie noch den einen oder anderen offen Punkt, den Sie klären möchten?
Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.
Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

Objektbilder:

2

3

4

5

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

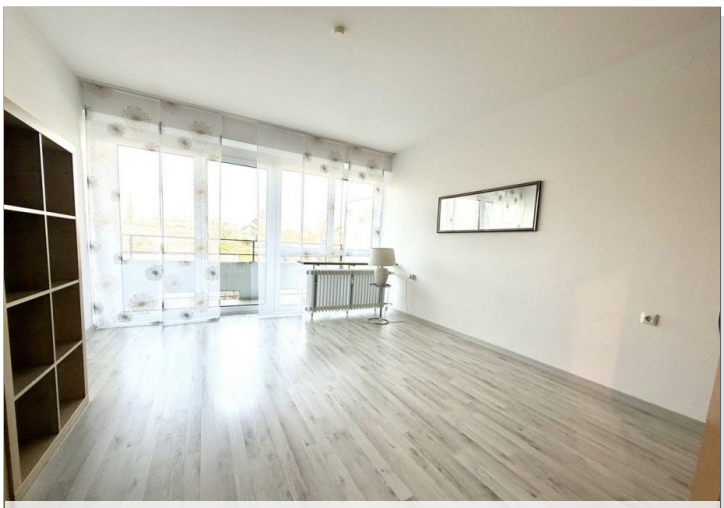
6

11

7

14

10



15

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

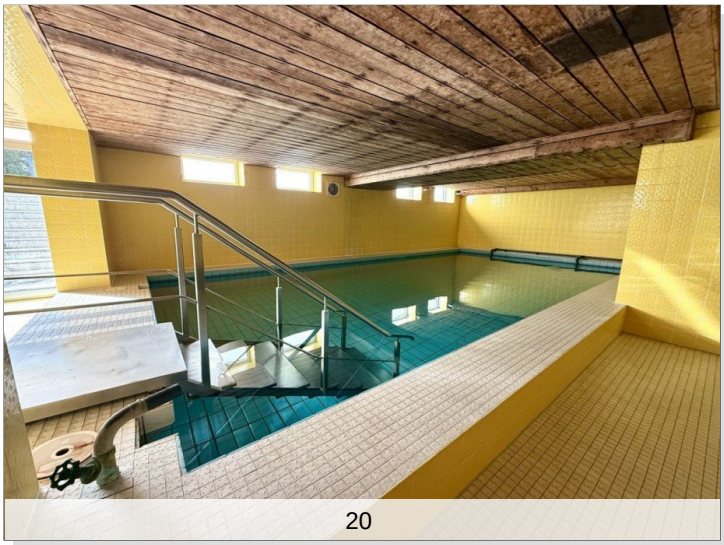
> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

16

8

17

9



20

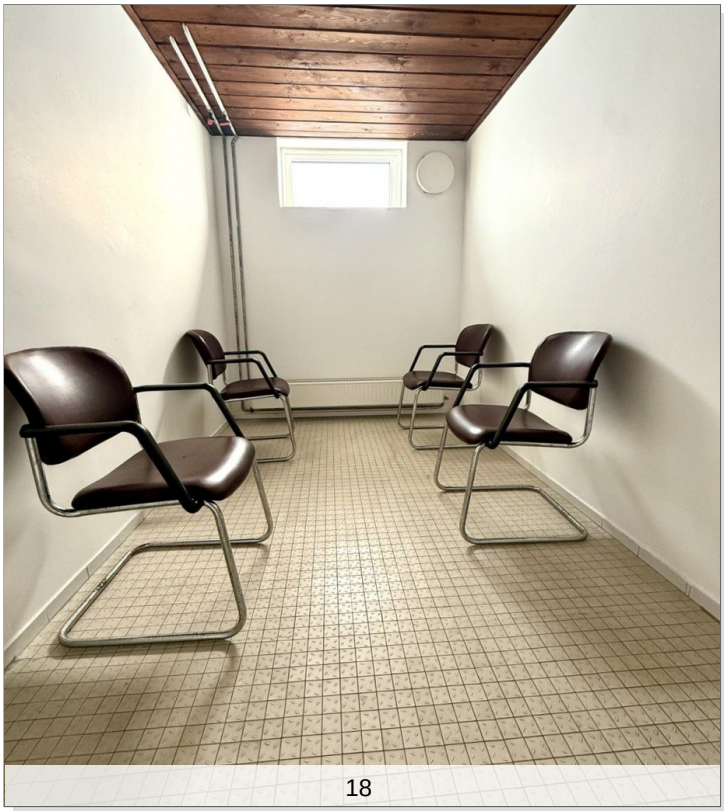
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

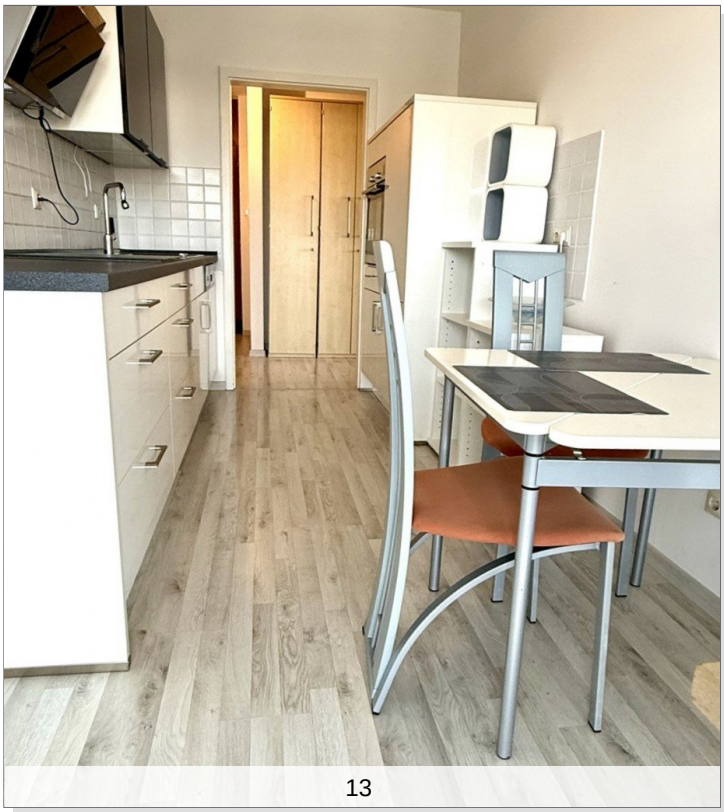
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

12



18



13

19

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

Ansprechpartner:

Daniel Weigel

Telefon: 01733756027
Mobil: 01733756027
E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Firmendaten:

Immobilien mit NIveau
Bahnhofstraße 2

89415 Lauingen

Tel.: +49 (0) 9077 / 06231

mobil: +49(0) 173 /3756027

E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de
Internet: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Weigel Daniel
USt-Nr.
109/285/90181

Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch Stadt Dillingen an der Donau

inhaltlich verantwortlich gem &10 Abs.3 MDSrv;

Immobilien-mit-Niveau übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Immobilien-mit-Niveau, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Immobilien-mit-Niveau kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich.Immobilien-mit-Niveau behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2126

AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.b. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mittelung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immoblien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026