IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Attraktive Stadtvilla im Herzen von Dillingen a. Donau! Ein Zweifamilienhaus mit Flair und Charakter

ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89407 Dillingen

Baujahr: 1905

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 160 m²

Grundstücksfläche (ca.): 337 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 379.000,-

© 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

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89407 Dillingen
Baujahr	1905
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	160 m²
Grundstücksfläche (ca.)	337 m²
Kaufpreis	379.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	317,30 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1905
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	nein
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Lage, Lage, Lage, sagt man, ist die Regel Nr. 1 bei Immobilien! Richtig! Genau deshalb lesen Sie nun folgenden Text! Sie suchen ein variables Zweifamilienhaus als Kapitalanlage oder zum Selbstbezug? Sie möchten eine Altersvorsorge aufbauen, oder vielleicht ja auch eine Wohnung selber bewohnen und die andere vermieten um die Raten zu tilgen? Vielleicht möchten Sie auch erst später einziehen, oder planen eventuell ein Mehrgenerationen Wohnen?

Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie! Ein Haus mitten in Dillingen a. d. Donau, in schöner Seitenstraßenlage! Bereits umfassend saniert, hier trifft moderne Technik und Ausstattung auf historisches Flair! Hier wurde bereits zukunftssicher investiert und solide vermietet! Hier treffen Sie auf ein Wunschlos Glücklich Paket, welches es derzeit in der Kreisstadt nur einmal im Angebot gibt!

Nach Zutritt findet sich ein zentrales Treppenhaus welches EG, OG und den Keller miteinander verbindet. Betritt man die Erdgeschosswohnung findet sich ein zentraler Flur. Einerseits findet sich ein kleiner Hauswirtschafts- Abstell- und Vorratsraum. Weiterhin findet sich das bereits komplett sanierte Tageslichtbadezimmer, dieses ist mit einer Badewanne, einer ebenerdigen Dusche und einem WC ausgestattet. Weiterhin findet sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, dieses bietet nicht nur Platz für ein großes Boxspringbett, es bietet auch genügend Raum für einen XXL-Kleiderschrank. Daneben findet sich ein helles Kinderzimmer. Im hinteren Bereich trifft man dann auf den Hauptwohnbereich, hier findet sich eine Küche, diese ist bereits mit einer modernen Einbauküche und einer Essecke ausgestattet. Direkt angrenzend findet sich das große Wohlfühlwohnzimmer mit Platz für die ganze Familie.

Ausstattung:

Im Obergeschoss findet sich eine zweite komplett abschließbare Wohneinheit. Auch hier findet sich ein zentraler Flur, sowie ein großes Wohnzimmer, welches direkten Zutritt auf den kürzlich neu errichteten Sonnenbalkon bietet. Weiterhin findet sich ein Schlafzimmer, sowie ein universell nutzbares Zimmer, aktuell dient es als Esszimmer. Ebenso verfügt die Wohnung über eine Küche, auch diese ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbadezimmer punktet mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC.

Beide Wohnungen verfügen im Treppenhaus nochmal jeweils über einen Extra Abstell- und Stauraum. Ebenso ist das Haus voll unterkellert. Hier finden sich 4 großzügige Lagerräume sowie eine praktische Waschküche. Diese ermöglicht auch Zugang zum Hinterhof. Im Außenbereich findet sich ein großzügiger Freisitz, dieser überdachte Frischluft Area wird von der Familie im EG genutzt und gleicht einer großen Loungeartigen Terrasse.

Die Grundstücksfläche beträgt aktuell 337m2. Die Wohnfläche im EG beträgt ca. 90m2, im OG ca. 70m2, somit im Ganzen 160m2. Erbaut wurde diese ehem. Stadtvilla ursprünglich 1905, jedoch stets und ständig saniert und renoviert. Das Dach wurde bereits Anfang der 1990er Jahre erneuert, die Wohnungen haben jeweils eine separate Gaszentral-Etagentherme, diese wurden vor 10 Jahren getauscht. Der Großteil der Elektrik ist bereits ertüchtigt, ebenso wurden fast alle Kunststofffenster in den letzten 15 Jahren getauscht. Die Wohnung im OG wurde 2023 komplett renoviert, inkl. neuer Türen, Boden- und Wandbelägen, gleiches Prozedere wurde in der unteren Wohnung im Jahr 2016 durchgeführt. In etwa gleicher Zeit wurde auch die Fassade zuletzt frisch gestrichen. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück max. 1 KFZ-Stellplatz auf eigenem Grund, weitere finden sich auf öffentlichen Parkbuchten direkt vor dem Haus.

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

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 Bushaltestelle, ein Kindergarten, ein Discounter, sowie nach wenigen Gehminuten die komplette Dillinger Innenstadt, mit Restaurants, Kino, Ärzten, Schulen, Bahnhof und Co.

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. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.
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

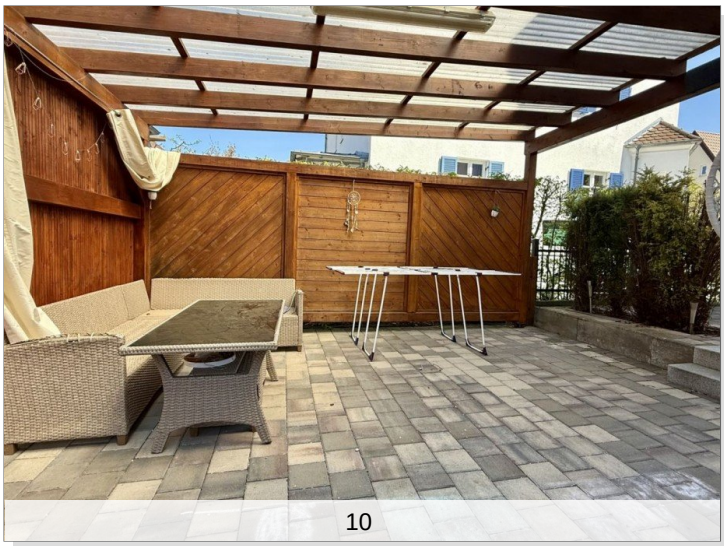
Eckdaten

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

6

9

7



10

8

13

© 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

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

14

17

15

19

16

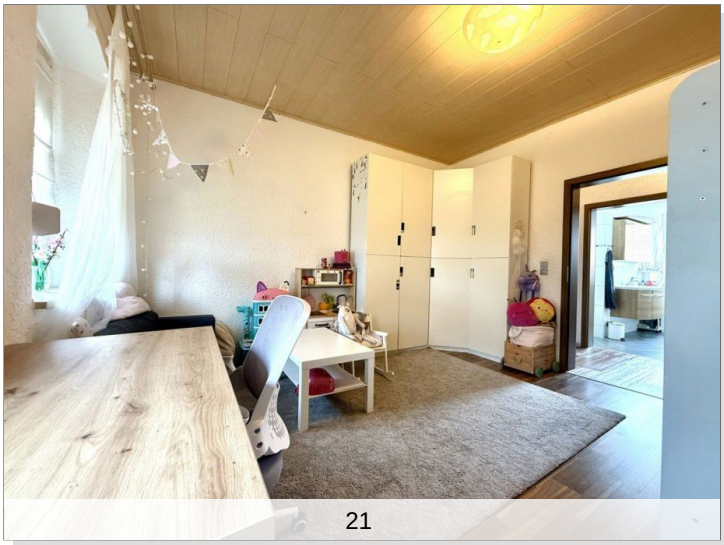
20

© 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

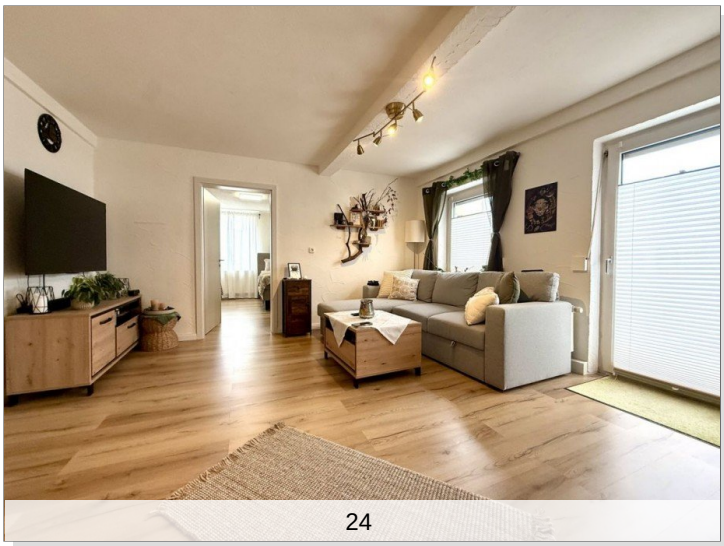
Eckdaten

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

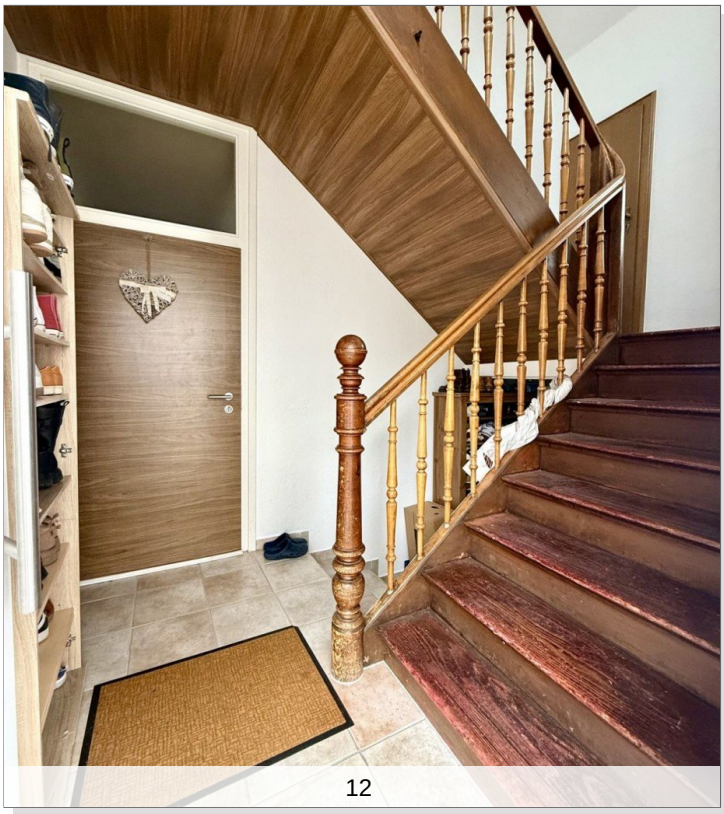


21

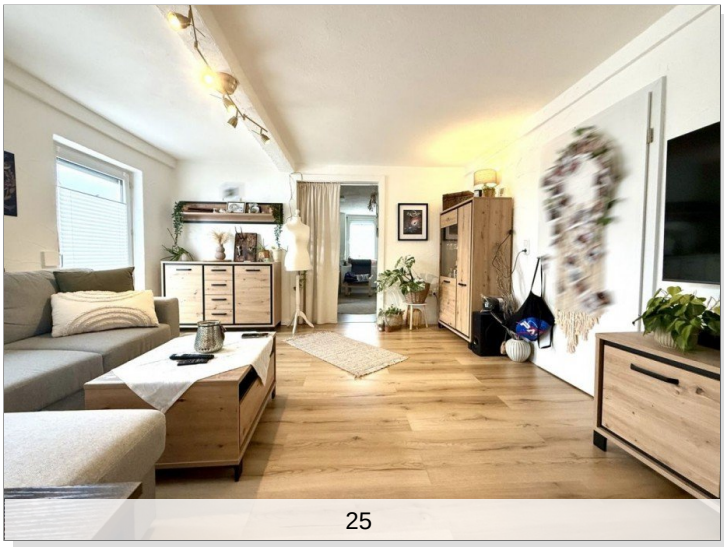
11



24



12



25

© 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

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

18

23

22

© 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

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

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

> Haus
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3326

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