

EXPOSÉ

Exklusive Villa in privilegierter Lage von Dillingen an der Donau!



ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 89407 Dillingen

Baujahr: 1993

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 230 m²

Grundstücksfläche (ca.): 721 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 695.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Villa
- > Dillingen
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8026



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	89407 Dillingen
Baujahr	1993
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	230 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	721 m ²
Kaufpreis	695.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	158,70 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1993
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Erdgeschoß: Am Eingang begrüßt Sie ein Windfang, welcher gleichzeitig als erste Garderobe dient. Anschließend erreichen Sie mit der Diele einen großzügigen Empfangsbereich. Die angrenzende Küche ist bereits mit einer Einbauküche und einer Speisekammer ausgestattet. Der helle und große Essbereich davor bietet nicht nur genügend Raum für die ganze Familie - die offene Split-Level-Bauweise ermöglicht den Blick in den darunter liegenden Wohnbereich ähnlich einer Galerie. Von hier aus genießen Sie einen Zutritt zur Süd-West-Terrasse, welche in den warmen Monaten einlädt, die Mahlzeiten im Freien zu sich zu nehmen. In den Wintermonaten zaubert ein Grundofen nicht nur behagliche Wärme im Erdgeschoss, sondern sorgt auch dort für Romantik und reichlich Wohlfühlmomente.

Im hinteren Bereich des Erdgeschoßes befindet sich das Gäste-WC

inklusive Pissoir. Nebenan können Sie den gut durchdachten Hauswirtschaftsraum vielseitig nutzen, dieser bietet neben einem Zutritt zur Doppelgarage auch Zugang zu einer überdachten, heimeligen Frühstücksterrasse.

Der halbstöckig darunter liegende Bereich beeindruckt mit einem etwa 33m² großen Wohnzimmer. Große Fensterfronten, der ausgedehnte Balkon und die in den Hang integrierte Bauweise vermitteln Ihnen mit dem unverbaubaren Weitblick das Gefühl, inmitten der Natur zu wohnen. Die Jahreszeiten und Sonnenschein sind hier wunderbar zu erleben.

Obergeschoß: Hier gibt es ebenfalls eine zentrale Diele. Von dieser aus erreichen Sie das großzügige Elternschlafzimmer, welches Zutritt zu einem charmanten Balkon und einem separaten Dachboden gewährt. Das direkt anschließende Masterbadezimmer ist mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet sowie einem großen Doppelwaschtisch ausgestattet. Durch den Einbau einer Gaube ist auch das Bad lichtdurchflutet und punktet mit einem angenehmen Raumgefühl. Ganz nach Ihrem individuellen Bedarf ist nebenan ein frei zu gestaltendes Kinder-, Gäste- oder Multifunktionszimmer verfügbar.

Ausstattung:

Untergeschoß: Der klassische Kellerbereich verfügt über einen Lager- bzw. Hobbyraum sowie eine Waschküche, in der ein zusätzliches WC mit Dusche integriert ist. Ferner sind ein Heizraum, ein Tankraum sowie ein weiterer Lagerraum vorhanden. Praktisch und gemütlich: Auch von hier aus haben Sie Zugang zu einer weiteren, windgeschützten Terrasse.

Ein absolutes Highlight ist der als vollwertiger Wohnraum geschaffene zweite Wohnbereich: Egal ob als Extra-Bereich für einen Teenager, als Einliegerwohnung oder als separater Trakt für Ihre ganz persönlichen Vorstellungen - bald werden Sie dafür Ihre Ideen zur individuellen Gestaltung gefunden haben. Eventuell wäre dieser Hausabschnitt auch für Ihr Kleingewerbe, für Büro oder Praxis geeignet. Direkt zugänglich finden Sie hier einen weiteren überdachten Platz im Freien, den Sie als Grillplatz oder Freisitz einrichten können.

Die besondere Architektur verleiht dem Haus seinen eigenen, reizvollen Charakter. Die Hanglage mit aktuell ursprünglich gehaltenem Garten ermöglicht Ihnen einerseits schöne Ausblicke, und schenkt Ihnen andererseits ein Extra an Privatsphäre. Die stufenförmige und offene Bauweise verbindet Moderne und Funktionalität. Die zahlreichen Terrassen geben Ihnen Luft zum Atmen und eröffnen ein Gefühl der Weite - das Wort „Daheim“ bekommt in diesen Räumen sicherlich eine neue Bedeutung. Vielleicht schon bald Ihr neuer Fels in der Brandung, Ihr neues Familiendomizil für das kommende, vielversprechende Kapitel Ihres Lebens!

Lagebeschreibung:

Dillingen an der Donau ist nicht nur große Kreisstadt, sondern anhaltend einer der gefragtsten Standorte in unserer Region. Geographisch liegt

Eckdaten

- > Villa
- > Dillingen
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8026



Dillingen sehr mittig zu den nächstgrößeren Städten Augsburg und Ulm, auch Heidenheim, Nördlingen und Donauwörth sind nur eine gute halbe Stunde Autofahrt entfernt. Dazu besticht der Landkreis mit etlichen großen Arbeitgebern wie der Fa. Bosch, Grünbeck, Deutz Fahr etc... Selbst München und Stuttgart sind verkehrsgünstig mit Bahn oder eigenem PKW erreichbar.

In der näheren Umgebung der Immobilie befindet sich eine Bushaltestelle, ein Kindergarten sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten und Wege rund um „Brühl und Donau“. Und mehr denn je attraktiv: Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Discounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind von hier aus sehr gut, weil 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 offenen 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.

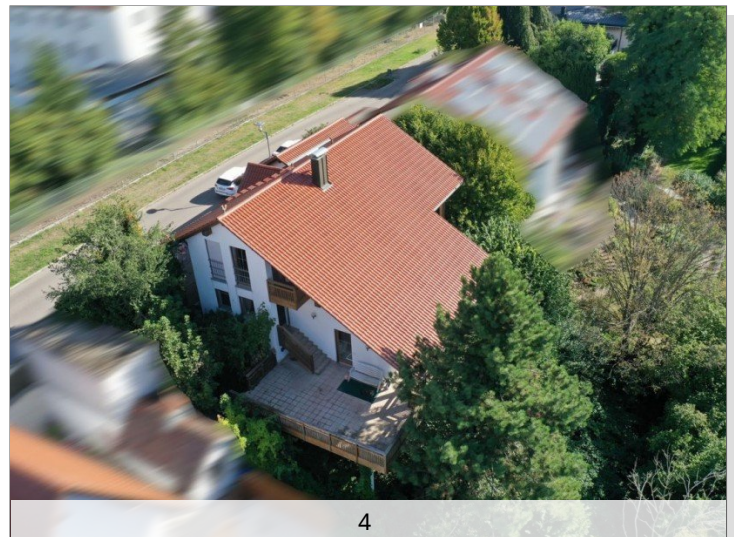
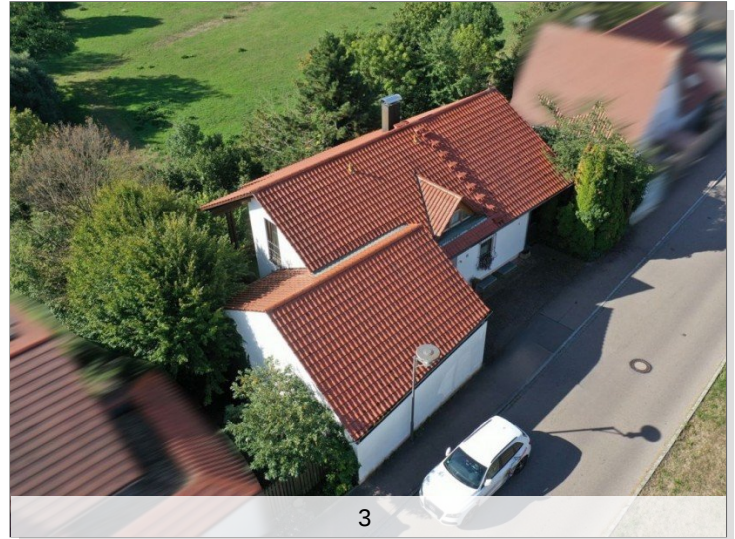
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

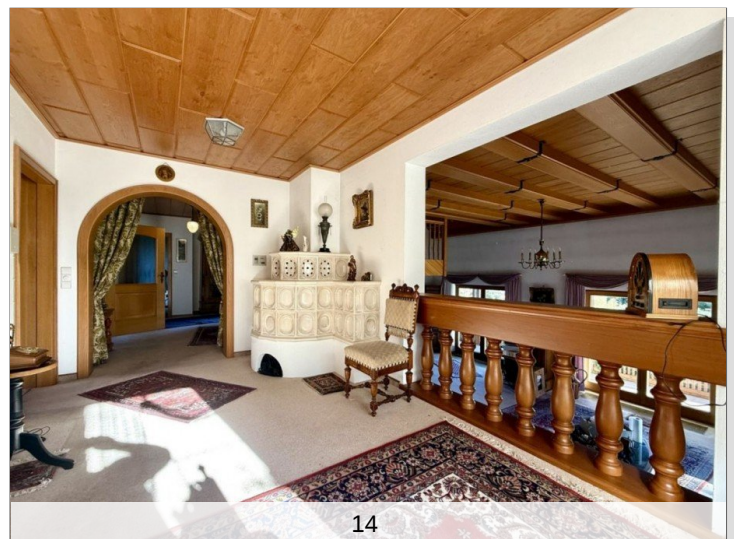
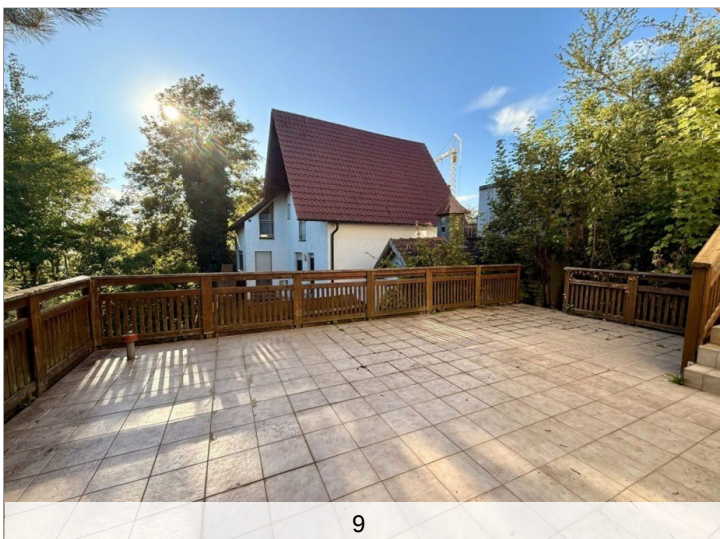
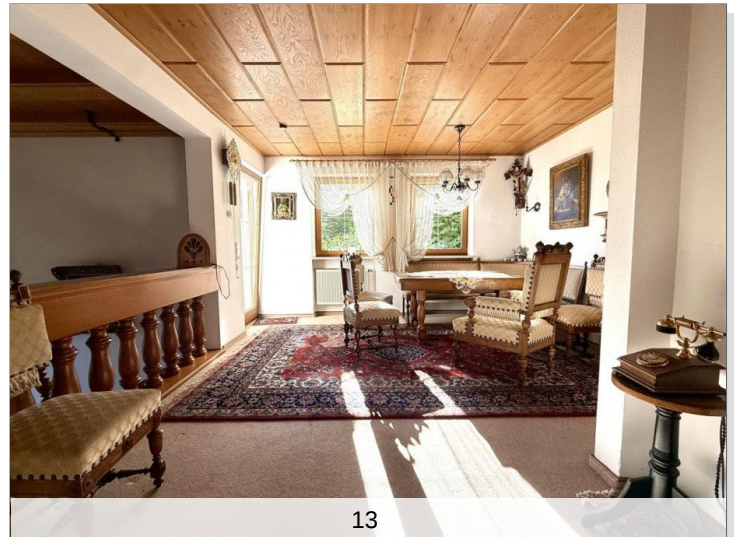
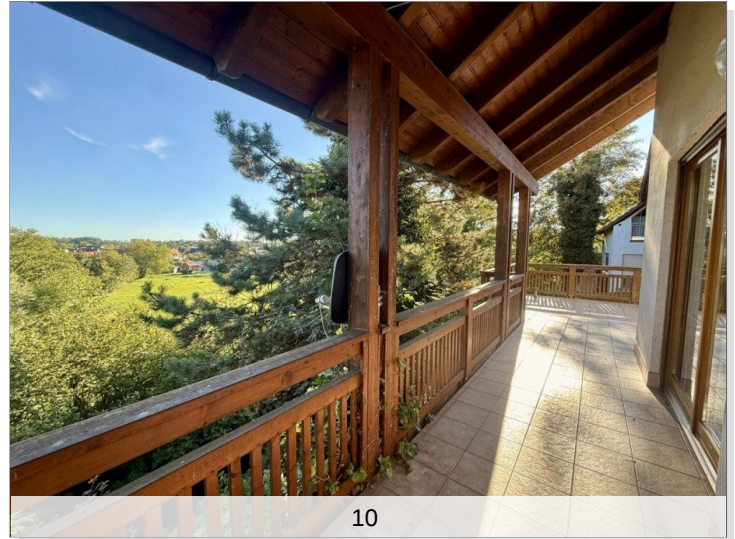
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Villa
- > Dillingen
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8026



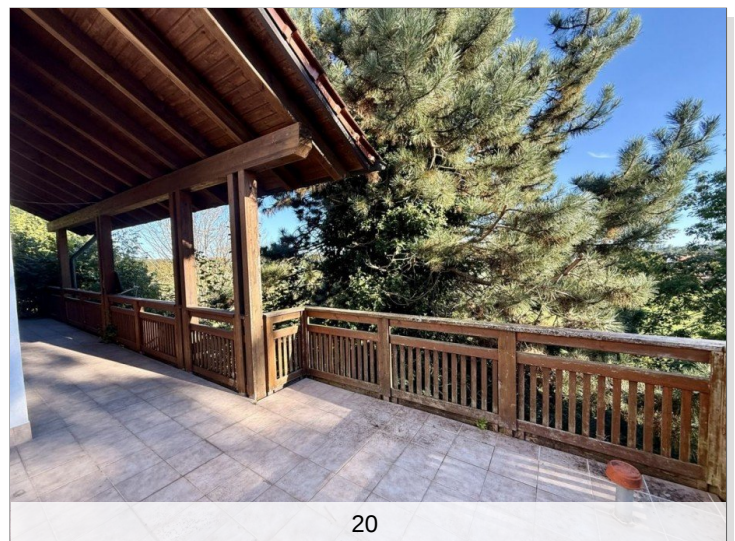
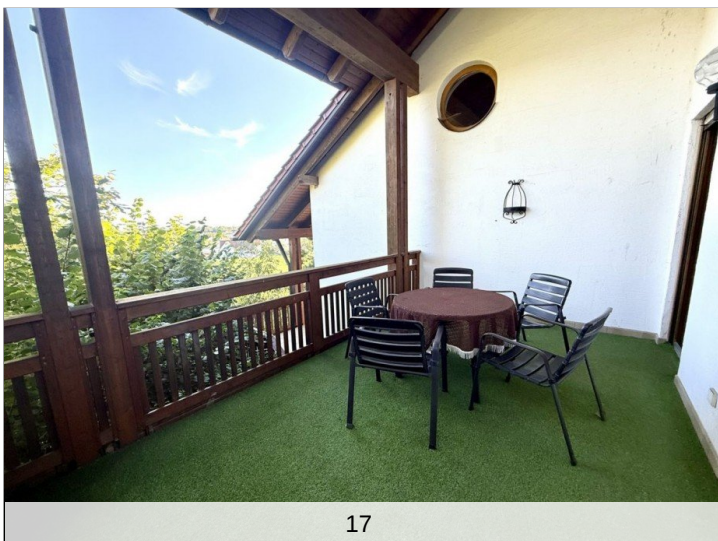
Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Villa
- > Dillingen
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8026



Eckdaten

- > Villa
- > Dillingen
- > 6 Zimmer

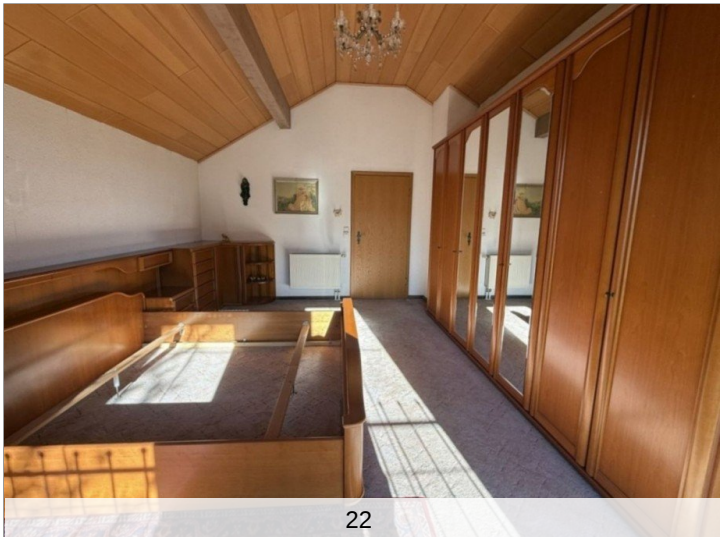
- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8026



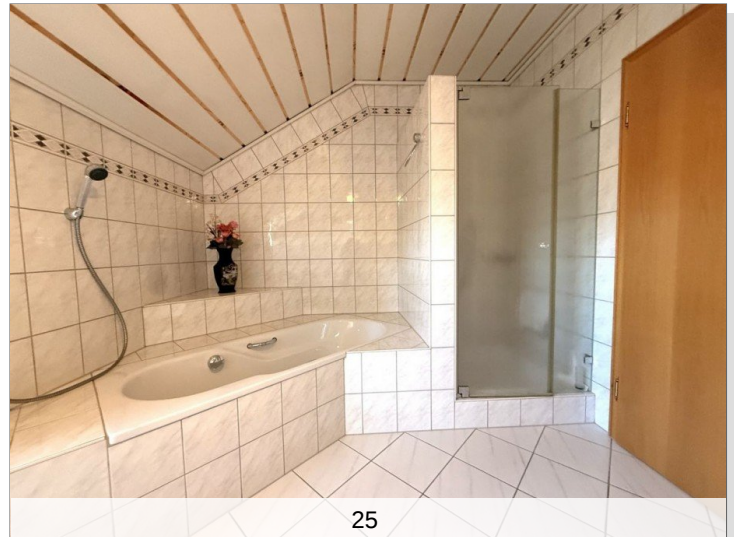
21



24



22



25



23

Eckdaten

- > Villa
- > Dillingen
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8026



Firmendaten:

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

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:

> Villa

> Dillingen

> 6 Zimmer

> 230 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 8026



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 Mitteilung, 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.

Immobilien 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.