

EXPOSÉ

Ideal für ihr Kapital! Traumhafte 60m² Weitblick-Wohnung
in Top Lage von Dillingen a. d. Donau



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89407 Dillingen

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 60 m²

Hausgeld (ca.): 145,- €

Etage: 6

Aufzug: Personenaufzug

Balkon / Terrasse: ja

VERKAUFT

Immobilien mit Niveau

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

> Etagenwohnung
> Dillingen
> 2 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-77841



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89407 Dillingen, Schillerstraße 14
Baujahr	1972
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	145,- €
Etage	6
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	58 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1972
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
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. 60 m² großen Wohnung ein wahres Raumwunder! Ideal für Kapitalanleger, mit überschaubarer Rate, tollem Preis-Leistungs-Verhältnis. Hier finanziert sich ihre Altersvorsorge quasi fast von selber!

Die im 6. Stock befindliche Wohnung ist intelligent und effizient aufgeteilt. Nach Zutritt findet sich eine zentrale Diele die alle Räume miteinander

verbindet und direkt einen kleinen Garderobebereich bietet. Das Highlight ist das große Wohn- und Esszimmer. Modern und offen bietet dieser Bereich satte 24 m² in dem Sie der Mittelpunkt sind. Direkt davor gelagert findet sich der Sonnenbalkon mit absoluter Südausrichtung, hier werden Sie in den warmen Monaten schöne Stunden an der frischen Luft verbringen. Weiterhin findet sich eine Küche. Auch ein Tageslichtbadezimmer ist vorhanden, dieses ist mit einer- Dusch-u. Badewanne ausgestattet, ebenso mit einem WC und einem Waschmaschinenanschluss. Schließlich findet sich auch ein großes Schlafzimmer, dieses bietet nicht nur Platz für ein großes Boxspringbett, sondern auch genügend Raum für einen XXL-Kleiderschrank.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum. Das KFZ kann auf öffentlichen Parkflächen abgestellt werden, ein gemeinsam nutzbarer Fahrradkeller ist ebenso vorhanden. Zudem ist das Haus mit einem Fahrstuhl ausgestattet, somit auch für ältere Personen ideal geeignet! Als atemberaubend könnte man den freien Blick bezeichnen, Sie überblicken nicht nur halb Dillingen, auch der Auwald liegt ihnen quasi zu Füßen!

Das Haus wurde über die Jahre immer wieder renoviert und gut in Schuss gehalten, erbaut wurde die Wohnanlage im Jahr 1972 in massiver Bauweise. Die Fenster wurden im Jahr 1996 durch moderne Kunststoffenster getauscht. Beheizt wird die Wohnung modern und elektrisch durch Nachtspeicheröfen. Die Boden- und Wandbeläge wurden zuletzt vor 8 Jahren erneuert.

Die Wohnung eignet sich hervorragend zum Selbstbezug, bietet aber auch als Kapitalanlage eine Top-Rendite. Die monatlichen Nebenkosten (Hausgeld komplett) belaufen sich auf 145€, hiervon entfallen ca. 65€ auf die monatlichen Rücklagen für Instandhaltung. 80€ wäre der Anteil der umlagefähigen NK nach Stand der Abrechnung für 2024. Derzeit wird eine Kaltmiete in Höhe von 380€ erzielt.

Die Innenbilder dienen zur Veranschaulichung und sind nicht die aktuellen Bilder der Wohnung. Die Innenbilder werden zum Schutz des Vermieters nicht veröffentlicht.

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 Bushaltestelle, das Krankenhaus, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Discounter. Die Innenstadt mit zahlreichen Restaurants und Kneipen, der Bahnhof, Ärzte und Schulen,

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-77841



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 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:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-77841



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-77841



12



14



13

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-77841



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.