

EXPOSÉ

Moderne 54m² Eigentumswohnung in Dillingen
Zentrum inkl. Stellplatz u. Aufzug!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89407 Dillingen

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 54 m²

Etage: 2

Aufzug: Personenaufzug

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

**Kaufpreis
€ 198.000,-**

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

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1626



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89407 Dillingen
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54 m ²
Kaufpreis	198.000,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	83,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1998
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Hier erwartet Sie die derzeit einmalige Gelegenheit eine wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen von Dillingen a. d. Donau zu erwerben. Egal ob Senioren, Einzelperson, Pärchen oder eventuell eine alleinerziehende Person mit einem Kind, der durchdachte Schnitt macht aus dieser ca. 54 m² großen Wohnung ein wahres Raumwunder! Derzeit wird die Wohnung noch vom Eigentümer bewohnt, wird aber dann nach Absprache zeitnah und besenrein übergeben! Die extrem begehrte und tolle Lage, sowie alle übrigen Rahmenbedingungen sorgen für ein Rundum Sorglos Paket. Hier braucht es weder einen Doppel-Wumms noch sonstige abstrakte Überlegungen, egal ob Kapitalanleger oder Selbstbezieher, hier zahlt sich Ihre Altersvorsorge quasi von selbst!

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Durch den dazugehörigen KFZ-Stellplatz in direkter Nähe des Eingangs, und dem Fahrstuhl würde sich diese Wohneinheit extrem für Senioren eignen, da Sie im Prinzip fast barrierefrei ist! Nach Zutritt findet sich ein zentraler Flur, welcher auch genügend Raum für einen Garderobebereich bietet. Von diesem aus erreichen Sie bequem das große Elternschlafzimmer. Weiterhin findet sich die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und auch genügend Raum für eine Sitzgelegenheit bietet. Außerdem findet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das Highlight ist jedoch das große Wohnzimmer. Es präsentiert sich dank einer großen Fensterfront extrem lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang auf den herrlichen Sonnenbalkon. Diesen werden Sie in den warmen Monaten ganz schnell zu schätzen wissen, und hier bestimmt ein Teil ihrer Freizeit genießen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein abschließbares Kellerabteil sowie schon beschrieben, einem KFZ-Außenstellplatz in direkter Nähe des Eingangsbereich.

Ausstattung:

Das Haus wurde über die Jahre immer wieder renoviert und gut in Schuss gehalten, erbaut wurde die Wohnanlage im Jahr 1998 in massiver Bauweise. Beheizt wird die Wohnung über die Gaszentral-Heizung. Die Wohneinheit wurde immer mal wieder renoviert, und wäre nach einem frischen Wandanstrich sofort bezugsfertig! Das Mehrfamilienhaus wird professionell verwaltet und es gibt einen Hausmeisterdienst! Weiterhin wahnsinnig interessant die zentrale Lage in Dillingen, Sie können hier auch alle Dinge des täglichen Bedarfs, ihre Arztbesuche, Einkäufe und Erledigungen auch komplett fußläufig oder mit dem Rad erledigen!

Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 294€ und setzt sich wie folgt zusammen:

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 191€

Nichtumlagefähige Nebenkosten: ca. 103€

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 64€

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 sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Discounter. Die Innenstadt liegt Ihnen quasi direkt zu Füßen, Restaurant, Eisdielen, Kino, sämtliche Schulen in der

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1626



direkten Nachbarschaft. Theoretisch erreichen Sie alles fußläufig, dennoch ruhig in einer Seitenstraße gelegen!

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

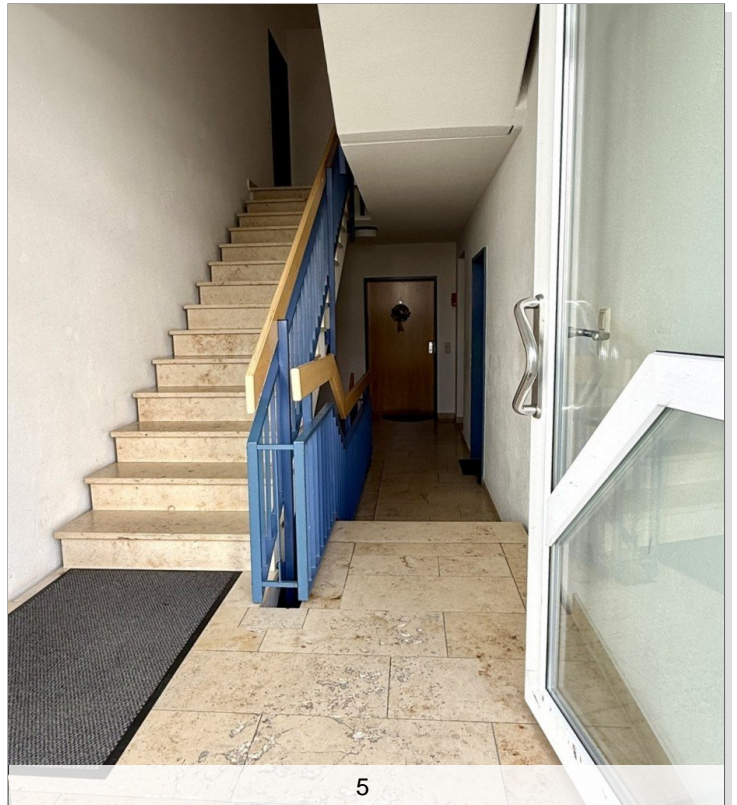
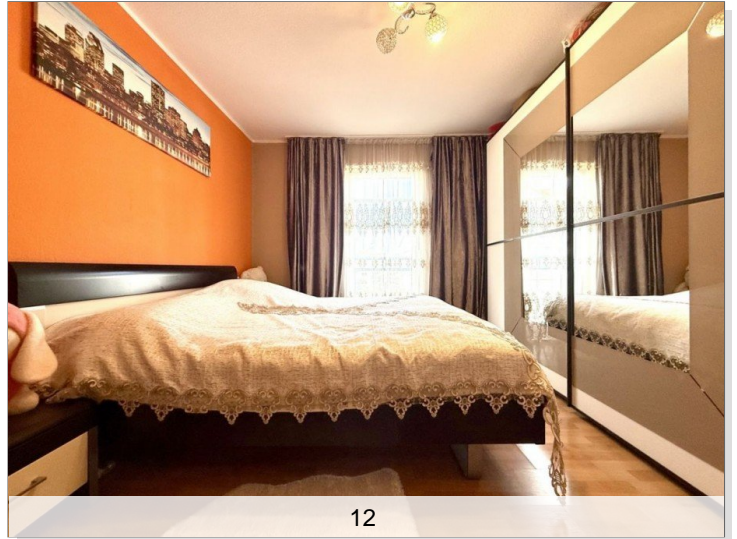
Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

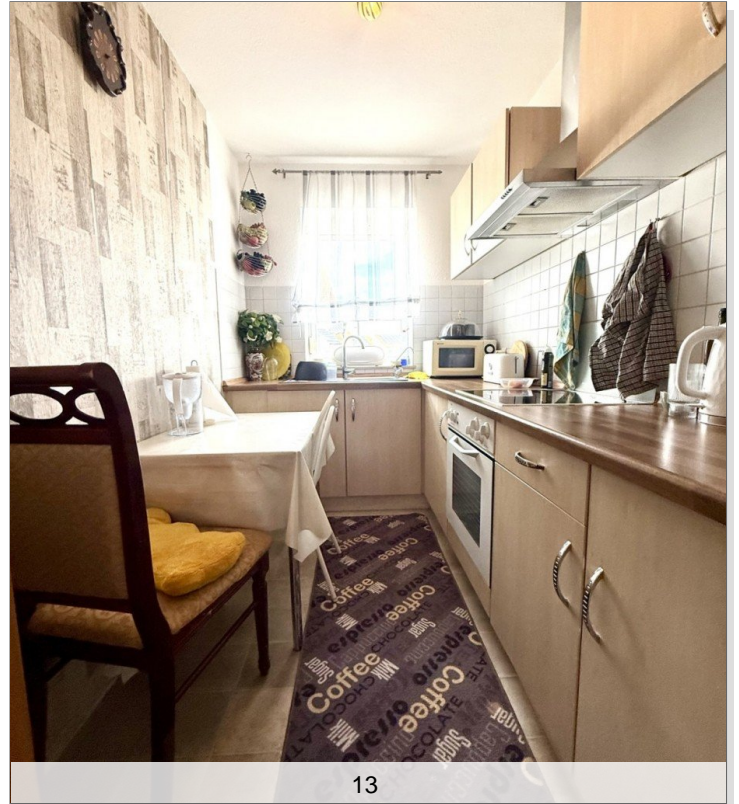
- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1626



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1626



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dillingen
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1626



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.