

EXPOSÉ

Raumwunder für die ganze Familie! Traumhaftes Reihenhaus in toller Lage von Dillingen a. d. Donau!



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 89407 Dillingen
Baujahr: 1976
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Grundstücksfläche (ca.): 294 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 399.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	89407 Dillingen
Baujahr	1976
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	160 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	294 m ²
Kaufpreis	399.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	148,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1976
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Einfamilienhaus für Sie und Ihre ganze Familie? Sie möchten gerne ruhig aber dennoch zentral wohnen? Sie möchten sich nicht überschulden, aber dennoch endlich raus aus der Miete? Sie möchten ihren Kids einen Fels in der Brandung bieten und endlich ankommen in ihrem neuen Zuhause? Sie möchten in einer der gefragtesten Lagen in Dillingen (Mittelfeld) wohnen, und von allen Vorzügen dieser attraktiven Wohngegend profitieren?

Dann haben wir hier genau das Richtige. Ein schönes Reihenmittelhaus, eingebettet in eine gewachsene Wohnlage und als ganz besonderes Highlight, ein eingezäuntes Grundstück mit schönem Garten und durchdachter Aufteilung, verkehrsberuhigt und attraktiv gelegen. Ein wahres Raumwunder, mit komplett ausgebautem Dachgeschoss, auch ideal für Großfamilien. Zudem ist Ihr neues Haus bereits größtenteils renoviert und quasi sofort bezugsfertig!

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein attraktiver Eingangsbereich, sowie ein kleiner Garderobebereich. Weiterhin findet sich eine zentrale Diele sowie ein Gäste-WC. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, direkt daneben liegend findet sich das Esszimmer, welches modern zum Wohnzimmer geöffnet ist und dem Hauptwohnbereich eine tolle Wohnatmosphäre verschafft. Das geräumige Wohnzimmer bietet eine große Fensterfront, sowie direkten Zutritt zur überdachten Sonnenterrasse und dem bereits schön eingewachsenen Garten.

Im Obergeschoss findet sich ein zentraler Flur, sowie ein großes Elternschlafzimmer. Ebenfalls finden sich zwei helle und geräumige Kinderzimmer, eines davon bietet direkten Zugang zum davor gelagerten Sonnenbalkon. Weiterhin findet sich ein Badezimmer, dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Ausstattung:

Nun aber zum Highlight, das komplett wohnlich ausgebaute Dachgeschoss, hier findet sich ein großes Schlafzimmer sowie ein universell nutzbares Zimmer. Bisher diente es als Wohnzimmer mit Küche, dies ermöglicht die Unterbringung ihres Altenteils oder das komplett eigene Reich für ihre Teenager. Ebenso wäre hier ein großes Home-Office möglich. Die Besonderheit, im DG findet sich ein weiteres Badezimmer, dieses ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Hier findet sich ein Wirtschaftsbereich mit einem Heiz- und Tankraum, sowie eine kleine Hobby-Werkstatt. Ebenso findet sich ein heizbarer separater Hobbyraum und die praktische Waschküche, welche auch direkten Zugang in den Garten bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage, sowie ein Gartenhaus und einen zweiten Zugang zum Grundstück im hinteren Bereich des Gartens.

Die Wohnfläche beträgt ca. 160m², die Grundstücksgröße beträgt im Ganzen ca. 294m². Erbaut wurde das Haus im Jahr 1976, jedoch durchgehend immer wieder saniert u. renoviert. Beheizt wird das Haus durch eine moderne Ölzentralheizung aus dem Jahr 2007. Das Dachgeschoss wurde 2014 ausgebaut. Die Fenster wurden im Jahr 2018 getauscht, seither wurden immer wieder verschiedene Boden- und Wandbeläge getauscht.

Schlagen Sie zu bevor es ein anderer tut! So eine seltene Gelegenheit in derart familienfreundlicher Lage gibt es nur selten, 3-2-1 meins!

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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



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 Kinderspielplatz u. ein Sportplatz, ein Kindergarten sowie ein Discounter!

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

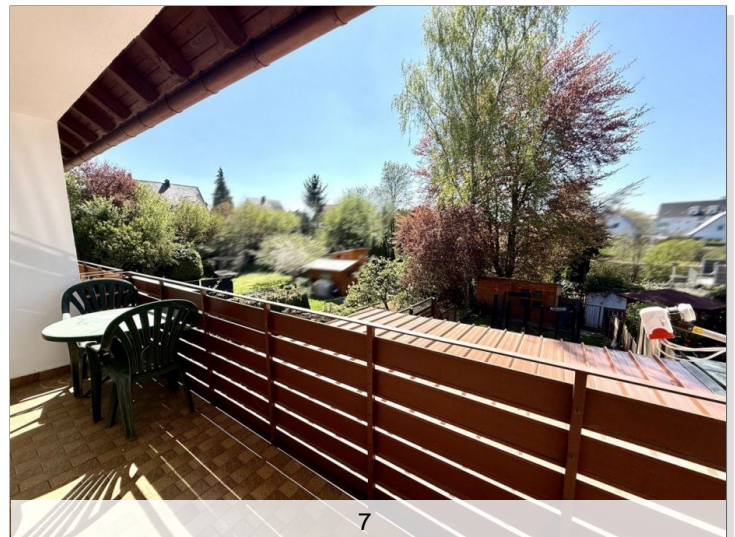
Objektbilder:



5



6



7



9

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



10



13



11



14



12



15

Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



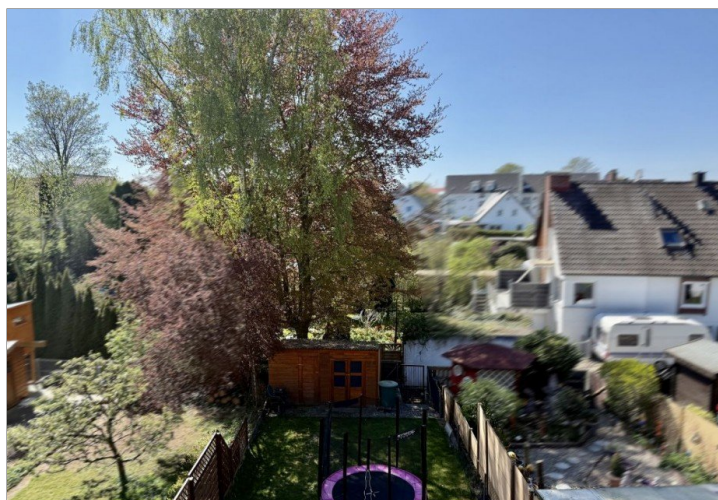
16



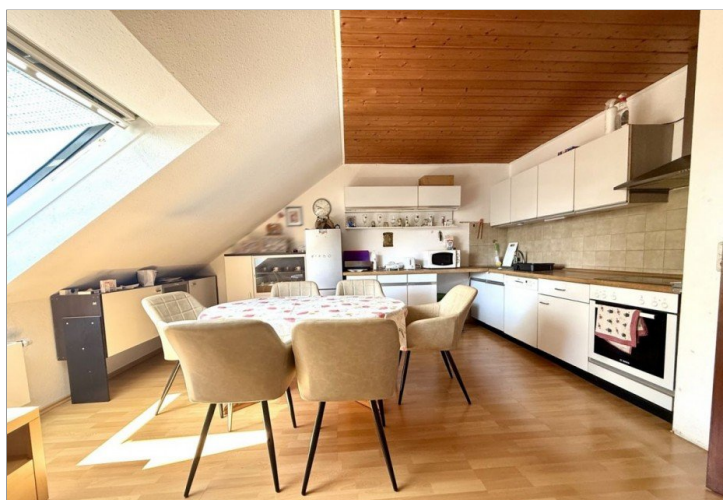
20



18



22



19



23

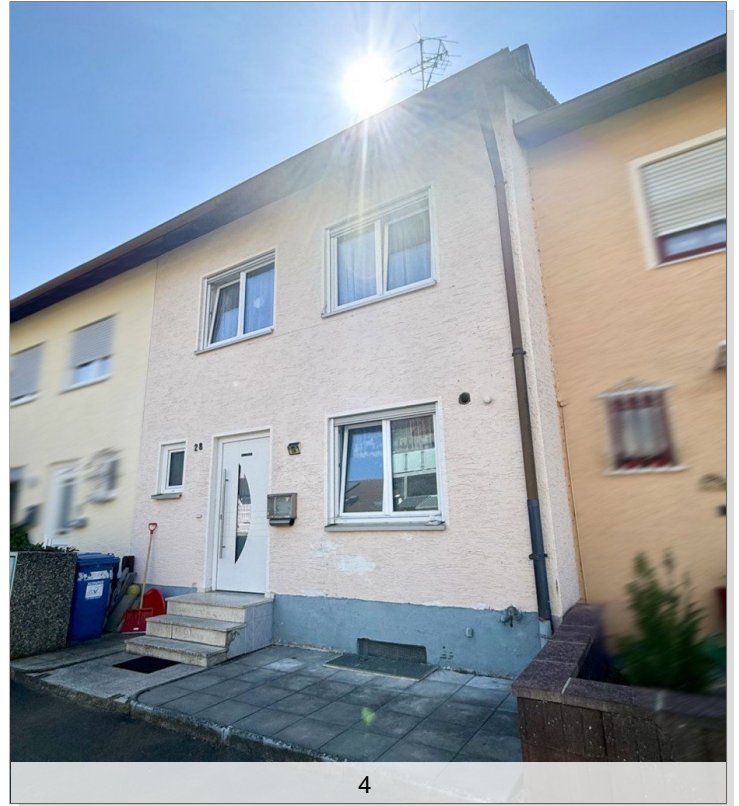
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



2



4



3



8

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3726



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.