

# EXPOSÉ

Raus aus der Miete, rein ins Eigenheim! Attraktives Einfamilienhaus in Dillingen sucht Familie!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89407 Dillingen

Baujahr: 1954

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 98 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 488 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 463,40 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

**Kaufpreis  
€ 319.000,-**

**Immobilien mit Niveau**

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

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89407 Dillingen
Baujahr	1954
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	488 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	319.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	463,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1954
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
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 freistehendes Einfamilienhaus, eingebettet in eine gewachsene Wohnlage! Dazu ein tolles quadratisches Grundstück, mit schön eingewachsenem Garten! Ideal für Handwerker die ihren eigenen Stil einbringen wollen und mit dem nötigen Spirit auch in aktuellen Zeiten dieses tolle Einfamilienhaus wieder vollends aus dem Dornröschenschlaf zu holen!

Im Erdgeschoss findet sich ein nach Zutritt über einen kleinen überdachten Bereich ein zentraler Flur und das Treppenhaus. Weiterhin findet sich das Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne,

einer Dusche und einem WC ausgestattet ist. Die Küche verfügt bereits über eine Einbauküche, sowie genügend Raum für eine großzügige Essecke an der die ganze Familie Platz findet. Weiterhin findet sich das große Wohnzimmer sowie das Elternschlafzimmer.

Im Obergeschoss findet sich ein zentraler Flur, sowie ein weiteres großes Schlafzimmer, welches aber auch als Home-Office genutzt werden könnte. Weiterhin finden sich zwei großzügige und helle Kinderzimmer sowie ein separates WC.

## Ausstattung:

Das Haus ist voll unterkellert. Neben einer praktischen Waschküche findet sich auch eine kleine Heimwerkerwerkstatt und ein separater Lagerraum. Ebenso findet sich ein separater Eingang in den Garten und ein klassischer Heizraum.

Eine Garage ist bisher noch nicht vorhanden, die Besitzer hatten ihre Fahrzeuge direkt vor dem Haus auf öffentlichen Grund geparkt, nach Belieben könnten aber auf dem Grundstück Stellflächen oder aber auch eine Doppelgarage realisiert werden.

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1954. Die Grundstücksfläche beträgt satte 488m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche bezieht sich auf ca. 98m<sup>2</sup>. Das Dach wurde bereits Ende der 80er Jahre erneuert, die Fenster mit Rollläden sowie die kompletten Fassaden folgten im Jahr 1993. Ebenso wurden

hier auch etliche Zimmer renoviert. Die Ölzentralheizung wurde schließlich im Jahr 2004 erneuert. Das Haus wäre grundsätzlich sofort bezugsfertig, benötigt aber nun aktuell eine komplette Renovierung.

## Lagebeschreibung:

Das Haus ist voll unterkellert. Neben einer praktischen Waschküche findet sich auch eine kleine Heimwerkerwerkstatt und ein separater Lagerraum. Ebenso findet sich ein separater Eingang in den Garten und ein klassischer Heizraum.

Eine Garage ist bisher noch nicht vorhanden, die Besitzer hatten ihre Fahrzeuge direkt vor dem Haus auf öffentlichen Grund geparkt, nach Belieben könnten aber auf dem Grundstück Stellflächen oder aber auch eine Doppelgarage realisiert werden.

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1954. Die Grundstücksfläche beträgt satte 488m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche bezieht sich auf ca. 98m<sup>2</sup>. Das Dach wurde bereits Ende der 80er Jahre erneuert, die Fenster mit Rollläden sowie die kompletten Fassaden folgten im Jahr 1993. Ebenso wurden

hier auch etliche Zimmer renoviert. Die Ölzentralheizung wurde schließlich im Jahr 2004 erneuert. Das Haus wäre grundsätzlich sofort bezugsfertig, benötigt aber nun aktuell eine komplette Renovierung.

Zur Lage:

Dillingen an der Donau ist nicht nur große Kreisstadt, sondern derzeit

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126



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 Kinderspielplatz u. ein Sportplatz, ein Kindergarten sowie ein Discounter! Schulen, Bahnhof, sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wären auch fußläufig oder mit dem Rad 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:



2



3



4



5

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126



13



18



16



21



17



22

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126





# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dillingen
- > 5 Zimmer

- > 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4126



## 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.