IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Stilvolle Unternehmervilla im Herzen von Dillingen! Hochwertig, modern und mit Charakter!

ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 89407 Dillingen

Baujahr: 1991

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 209 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.448 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis € 999.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	89407 Dillingen
Baujahr	1991
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	209 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.448 m²
Kaufpreis	999.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	109,50 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1991
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein Windfang, sowie ein Garderobenbereich. Anschließend findet sich schon der Mittelpunkt des Hauses, ein großzügiger offener Galerie- und Empfangsbereich, der alle Teile des Hauses miteinander verbindet. Zum einen findet sich ein universell nutzbarer Raum, bisher als Hauswirtschaftsraum genutzt, auch als Home-Office wäre denkbar. Weiterhin findet sich der große Hauptwohnbereich. Dieser punktet mit einem Lounge-artigen Kaminbereich, einem großzügigen Essbereich, sowie einer Wohlfühlecke für eine Couchlandschaft. Von allen Bereichen aus erreicht man die traumhafte Süd- und Sonnenterrasse. Die Küche ist bereits mit einer neu- und hochwertigen Küche ausgestattet, diese bietet ebenso genügend Fläche für eine großzügige Essecke. Als weiteres Highlight findet sich nicht nur eine praktische Speisekammer, auch eine extra mit Glas überdachte Frühstücksterrasse steht Ihnen zur Verfügung. Sie haben die Wahl, geschützt und beschattet vor dem Grillplatz, oder aber nahtlose Bräune im Sonnenbereich ihres eigenen Gartenparks. Das komplette Haus punktet mit repräsentativen Raumhöhen und unzähligen Fensterfronten die für Helligkeit sorgen. Auch ein Gäste-WC ist vorhanden, der Kachelofen sorgt in den Wintermonaten für knisternde Wärme!

Das Obergeschoss bietet neben der Empore einen großzügigen Bereich für die Eltern. Ein XXL-Schlafraum ist vorhanden, ebenso ein begehbarer Kleiderschrank. Zudem genießen Sie exklusiven Zugang zum frisch renovierten Masterbad. Dieses punktet mit einer Badewanne, einer Regendusche, einem WC, einem Bidet, sowie einem extra Balkon für die Morgenstunden! Weiterhin finden sich zwei großzügige Kinderzimmer, beide mit Zugang zu einem extra Balkon, sowie einem bereits ebenfalls vollständig sanierten 2. Badezimmer für die Kids oder Besucher. Auch ein separater Fitnessbereich steht zur Verfügung, ebenso wie weitere Stau- und Lagerflächen.
Der Dachspitz wurde ebenfalls ausgebaut.

Ausstattung:

Das Haus ist nicht nur voll unterkellert, es befindet sich ein ehemaliger und komplett zurück gebauter hochwertiger Luftschutzraum darunter. Neben einem handelsüblichen Kellerbereich als Lagerraum, Öllager und Heizraum finden sich hier unglaubliche ca. 300m2 Nutzfläche! Ganzjährig gleich temperiert und mit einer extra Zufahrt versehen bunkern Sie hier all ihre Schätze und Raritäten! Egal ob Harley oder VW-Käfer Sammlung, egal ob Moped, Kunstsammlung oder sonstige Sammelgegenstände. Hier findet alles seinen sicheren Platz. Vielleicht ist dieser Bereich auch extrem interessant für Selbstständige, Handwerker oder Existenzgründer, wir hätten unzählige Ideen um diese Fläche sinnvoll zu nutzen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine extra lange und extra breite KFZ- Garage. Neben zwei großen SUV ist hier auch noch genügend Raum für Fahrrad, Ebike und Co. Zwei weitere Stellplätze finden sich direkt vor den Garagen auf eigenem Grund, zudem gibt es eine zweite Einfahrt ins Grundstück, ideal für Anhänger oder als Wohnmobil Stellplatz. Einen weiteren Lagerraum für Gartengeräte und Gestühl findet sich zusätzlich im hinteren Bereich des Grundstücks. Der Garten ist bereits schön eingewachsen und parkähnlich angelegt, dazu findet sich eine große Regenwasserzisterne zur Bewässerung, für die nötige Privatsphäre sorgt eine begrünte Lärmschutzwand.

Im Ganzen bietet das Grundstück satte 1448m2 Grundstücksfläche, die Wohnfläche beziffert sich auf ca. 209m2. Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1991, jedoch stets und ständig saniert und renoviert. Alleine in den Jahren 2016 bis 2022 wurden über 270.000€ investiert, es wurde die Heizungsanlage erneuert, die Badezimmer saniert, die neue Küche mit hochwertigen Geräten und Kochinsel installiert, die Erker und die Fenster in Wohnzimmer und Küche erneuert, teils neue Zäune und Tore errichtet, etliche Boden- und Wandbeläge getauscht, neue Einbaumöbel, ein neuer Glasbalkon verbaut und vieles mehr!

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

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, zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten und Wege rund um die Donau sowie ein Schwimmbad. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Discounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. wären 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 offen 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

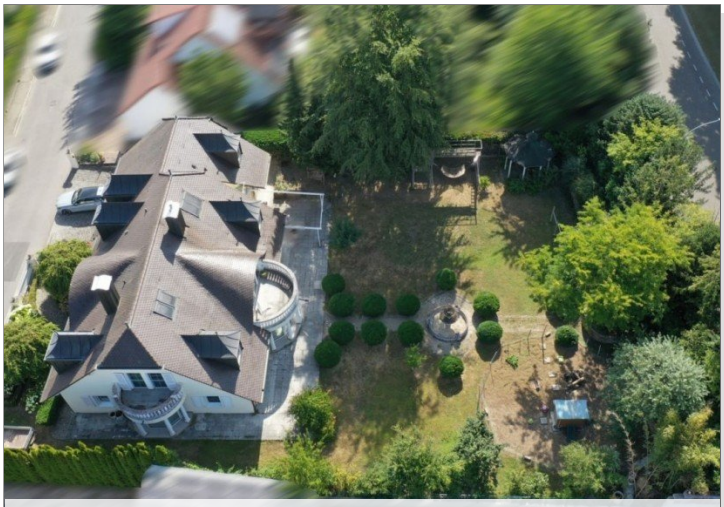
3

4

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

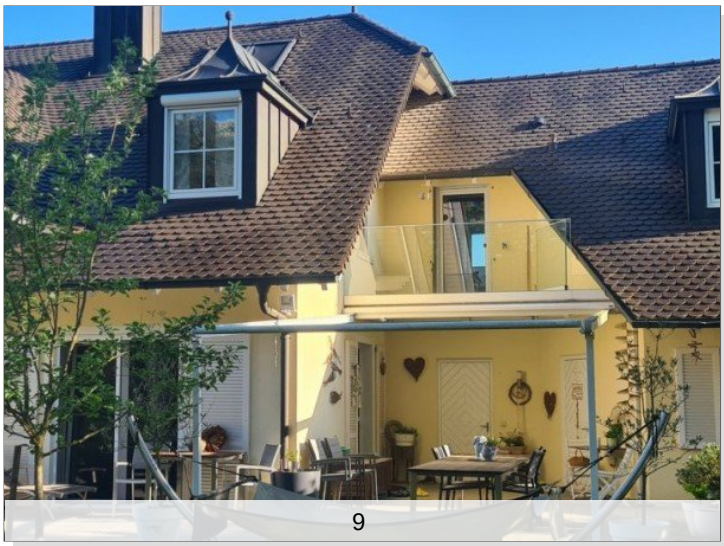
> Villa
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326



5

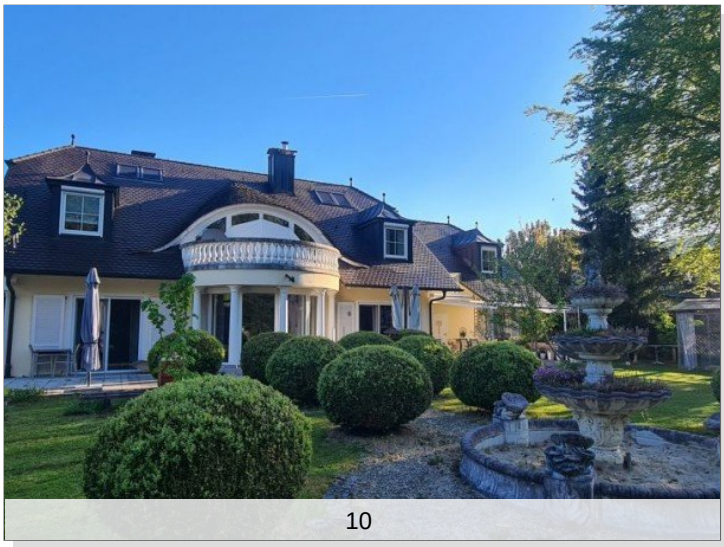
8

6



9

7



10

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

11

14

12

15

13

16

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

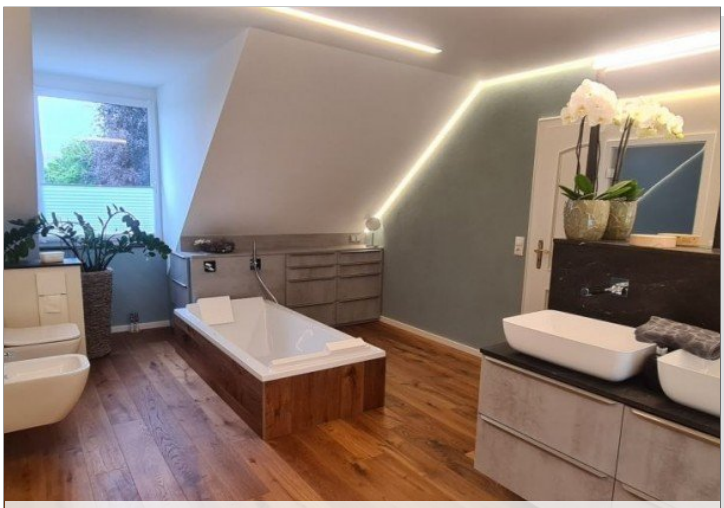
> Villa
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

17

22

20

23



21

25

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

18

24

19

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

Ansprechpartner:

Daniel Weigel

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

Firmendaten:

Immobilien mit NIveau
Bahnhofstraße 2

89415 Lauingen

Tel.: +49 (0) 9077 / 06231

mobil: +49(0) 173 /3756027

E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de
Internet: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Weigel Daniel
USt-Nr.
109/285/90181

Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch Stadt Dillingen an der Donau

inhaltlich verantwortlich gem &10 Abs.3 MDSrv;

Immobilien-mit-Niveau übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Immobilien-mit-Niveau, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Immobilien-mit-Niveau kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Villa
> Dillingen
> 6 Zimmer
> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6326

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 Mittelung, 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.

Immoblien 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026