Holzheim

# Gemütliches Einfamilienhaus in naturnaher Wohnlage

***Property ID: 24348034***

**PURCHASE PRICE:** 370.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 152 $m^2$ • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 712 $m^2$

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24348034 |
| Living Space | ca. 152 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1994 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 370.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Prefabricated components |
| Usable Space | ca. 102 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 23.01.2035 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 121.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1994 |

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# The property

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# The property

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# The property

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# The property

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

www.von-poll.com

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# A first impression

In einem ruhigen Wohngebiet gelegen, fernab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr, befindet sich auf ca. 600 m² Grundstücksfläche Ihr neues Traumhaus! Mit einer Wohnfläche von 152 m² eignet sich dieses Haus ideal für Familien. Gehen Sie mit auf eine Erkundungstour - im eigentlichen Untergeschoss befindet sich der freundliche Eingangsbereich, zwei Kellerräume sowie einen Heizungsraum. Eine kleine Waschküche mit Dusche, WC und Waschbecken sind hier ebenfalls vorhanden. Über das geräumige Treppenhaus geht es in das eigentliche Erdgeschoss. Hier erwartet Sie der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Durch die Küche erhalten Sie Zugang zur Terrasse. Ein Gäste WC mit Dusche, ein Gästezimmer oder Büro und der Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls auf dieser Ebene zu finden. Weiter geht es in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und das große Badezimmer. Der mehr als großzügige und gut bewachsene Garten ist ein wahres Highlight. Hier können Sie traumhafte Stunden verbringen und von Ihrem Alltagsstress so richtig abschalten. Die Terrasse verspricht Ihnen in Erinnerung bleibende Grillabende mit Ihren Freunden, wobei Sie einen gigantischen Blick auf Ihre Grüne Oase genießen. Die Doppelgarage rundet dieses einzigartige Angebot wunderbar ab! Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# All about the location

Holzheim liegt zentral, verkehrsgünstig und doch ruhig am Rande der westlichen Wälder Augsburg und des Donautales im Landkreis Dillingen und ist nur einen Sprung von der Grenze zum Landkreis Augsburg entfernt. Die Via Danubia, ein von römischer Geschichte geprägter Weg durch das Schwäbische Donautal führt durch den Ort. Zusammen mit Ihren fünf Ortsteilen hat die Gemeinde ca. 3.700 Einwohner. Der Ortskern verfügt über eine gewachsene Infrastruktur. Die Gemeinde selbst verfügt über eine Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Mittelschule. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte gesichert. Für die tägliche Versorgung ist sogar per Fuß alles zu erreichen. Supermarkt, Tankstelle, Fachgeschäfte. Für die gesundheitliche Versorgung gibt es ein Ärztehaus und eine Apotheke sowie Sozialstation. Zwei Banken, Kindergarten, Grund-u. Mittelschule sind vor Ort. Weiterführende Schulen, sowie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 8 km entfernten Dillingen, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist. In 20 Minuten erreichen Sie sowohl die A 8 als auch B 16; die B 2 in einigen Minuten mehr. Damit ist eine optimale Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Wohnen in nahezu ländlicher Idylle mit unmittelbarer Anbindung an die lebendige Kreisstadt Dillingen – das Schwäbische Rom – das ist Holzheim.

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24348034 - 89438 Holzheim**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56  Dillingen
E-Mail: dillingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com