

Zöschingen

# TOP-Einfamilienhaus in naturnaher Lage - ideal für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 25348012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 847 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25348012                             |
| Superficie netta    | ca. 187 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1986                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 495.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 26 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile                    |

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.05.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 184.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                                |

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

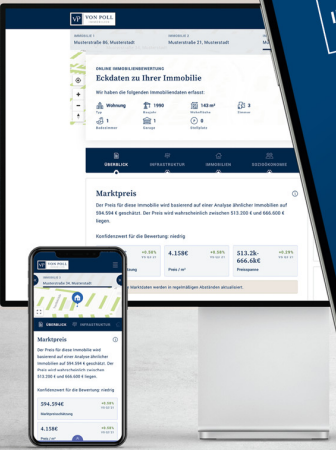
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## La proprietà





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

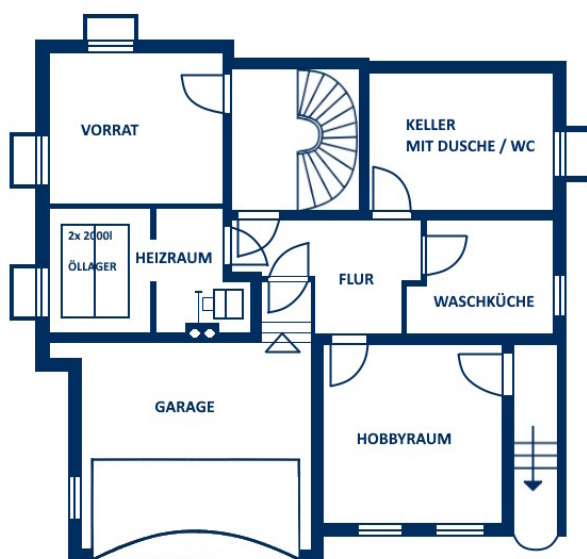
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

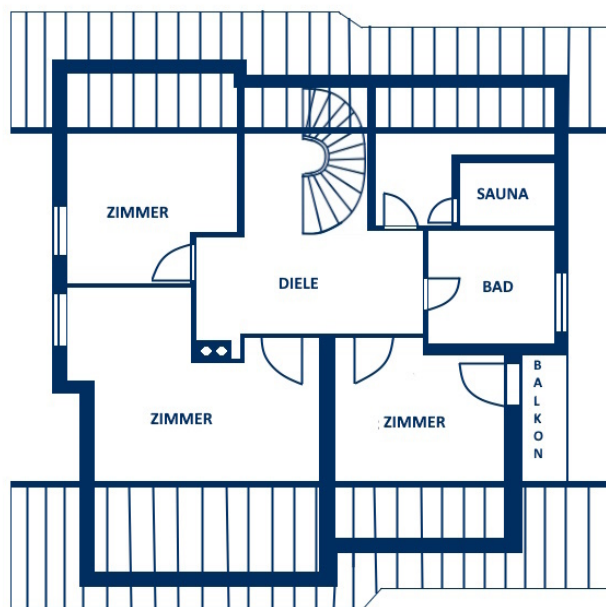
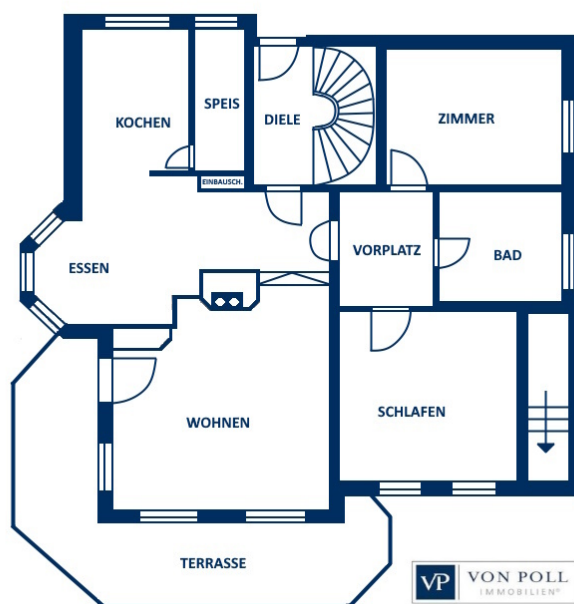
T.: 09071 / 72 96 680

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen**

## Una prima impressione

Dieses einladende Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen, naturnahen Wohngebiet von Zöschingen, fernab von Straßenlärm und Durchgangsverkehr. Mit 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Bäder bietet das Haus auf rund 187m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Gehen Sie mit auf eine Erkundungstour - durch den freundlichen Eingangsbereich im Erdgeschoss betreten wir den offene Wohn- und Essbereich, welcher ausreichend Platz für geselliges Beisammensein bietet. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie zwei Schlafzimmern befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Weiter geht es in das Dachgeschoss. Auf dieser Ebene befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad. Die vorhandenen Dachschrägen verleihen den Räumen einen besonderen Charme und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Genug Stauraum bietet der geräumige Keller. Im Kellergeschoss liegt ein weiteres Zimmer, welches ideal als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein Badezimmer auf dieser Ebene ist ebenfalls vorhanden. Dieser Bereich ist über einen separaten Eingang zugänglich und kann auch für ein Kleingewerbe oder als Gästebereich genutzt werden. Der mehr als großzügige und gut bewachsene Garten ist ein wahres Highlight. Hier lassen sich traumhafte Stunden verbringen und Sie können 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. 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.

CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen

## Dettagli dei servizi

\*\*\* Voraussichtlich bis zu Beginn der Heizperiode 2025 wird ein Nahwärmeanschluss mit Heizzentrale im Ort gelegt (Arbeiten bereits im Gange) \*\*\*

2022 Fenster neu

2016 Fassade neu

2016 Fußböden, EBK, Elektrik, Bad UG neu

Anschluss an Nahwärmenetz erfolgt noch 2025

Einliegerwohnung (1 Zimmer Bad) bzw. Büroraum, Gästezimmer mit separatem Eingang

Fenster/Türen teilweise mit Fliegengittern

Anschluss für Schwedenofen vorhanden

Dachinnendämmung

3 Bäder

Sauna im OG

Gartenhaus

**CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen**

## Tutto sulla posizione

Zöschingen hat ca. 772 Einwohner ist eine Gemeinde im Landkreis Dillingen an der Donau im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein und liegt direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg. Zöschingen liegt in einem kleinen Tal an einem Ausläufer der Schwäbischen Alb. Der Rostelbach, der in die Egau mündet, fließt durch die Ortschaft. In Zöschingen ist ein Kindergarten sowie ein Dorfladen vorhanden. Im 20 km entfernten Lauingen finden Sie alle Schularten zusätzlich eine Berufsschule eine Volkshochschule sowie vier Kindergärten. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte und zahlreiche Supermärkte gesichert. Außerdem sorgen hier einige Arztpraxen wie z.B. Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie zwei Apotheken für die Gesundheit. Ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 5 km entfernten Syrgenstein, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist. Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte und zahlreiche Supermärkte gesichert. Für die gesundheitliche Versorgung sind Arztpraxen wie z.B. Kinder-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken im 5 km entfernten Syrgenstein zu finden. Im 10 km entfernten Nattheim (Baden-Württemberg) ist ebenfalls sämtliche Infrastruktur und der Autobahnanschluss auf die A7 vorhanden. Heidenheim ist innerhalb 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

**CODICE OGGETTO: 25348012 - 89447 Zöschingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen

**Tel.:** +49 9071 - 72 96 680

**E-Mail:** [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)