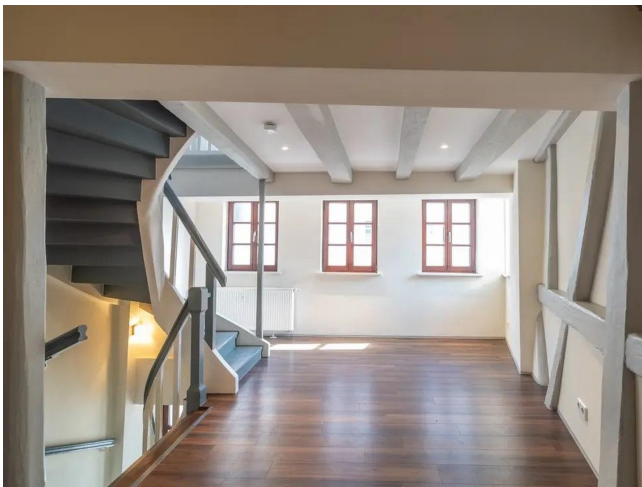


Exposé

Maisonette in Dillingen

Besonderheit in der Altstadt - 125m², 3,5 Zimmer, Küche, Klimaanlage und Bar zentral in Dillingen



Objekt-Nr. OM-421691

Maisonette

Vermietung: **1.130 € + NK**

Am Stadtberg 28
89407 Dillingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	124,79 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	124,79 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	170 €	Etage	4. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer das Besondere sucht, ist hier genau richtig. Dieses außergewöhnliche, top gepflegte Stadthaus im Herzen von Dillingen an der Donau vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das um die Jahrhundertwende errichtete Haus wurde in den Jahren 2012 und 2024 aufwendig saniert und präsentiert sich heute in hervorragendem Zustand.

Das viergeschossige Gebäude besticht durch seinen offenen Grundriss, liebevoll erhaltene Fachwerkdetails und hochwertige Schreinereieinbauten, die dem Haus eine einzigartige Atmosphäre verleihen.

Bereits im Erdgeschoss erwartet Sie ein besonderes Highlight: eine professionell ausgestattete Bar mit historischem Flair – ideal zum stilvollen Empfang von Gästen oder für gesellige Abende in privater Runde. Ein separater Raum zur Unterbringung von Waschmaschine und Trockner und einem Gäste-WC ist ebenfalls enthalten.

Im 1. Obergeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte. Ebenfalls auf dieser Etage: ein weiterer Raum, der als Arbeits-/Kinderzimmer genutzt werden kann, mit eigenem Tageslichtbad samt Dusche und Waschbecken.

Das 2. Obergeschoss bietet neben einem gemütlichen Wohnzimmer auch Platz für ein Homeoffice. Das großzügige Badezimmer mit Fenster ist ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper und hochwertigen Sanitärelementen – eine echte Wohlfühloase.

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit viel Stauraum und einer Klimaanlage, die auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgt. Von hier aus genießt man einen schönen Blick über die Dächer Dillingens – der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag.

Weiterhin ist als Abstellort ein Keller vorhanden mit ca. 8m² und auch im Dachspitz ist potentielle Abstellfläche.

Warmmiete: 1400€

Kaltmiete: 1130€

Küche: 70€

Nebenkosten: 100€

Heizkosten: 100€

Ausstattung

- Einbauküche mit allen Geräten
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- EG mit voll ausgestatteter Bar (private Nutzung)
- Einbauschränke in der Wand
- 2x Bäder mit Dusche, Handtuchwärmer und Badewanne

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Da das Objekt über keinen eigenen Kfz-Stellplatz verfügt, stehen Ihnen als Bewohner insgesamt zwei Parkausweise zur Verfügung um die zahlreichen umliegenden öffentlichen Parkplätze gebührenfrei zu nutzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Stadthaus persönlich vorzustellen!

Bei Interesse benötigen wir von Ihnen die folgenden Mietbewerbungsunterlagen vorab:

- Mieterselbstauskunft

Weiterhin sind zur Besichtigung nachfolgende Unterlagen erforderlich:

- drei Gehaltsabrechnungen
- Ausweiskopie
- Schufa-Auskunft

Lage

Die Wohnung liegt in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Dillingen an der Donau, am beliebten Stadtberg. Hier verbindet sich angenehme Ruhe mit der Nähe zur Innenstadt und einer hervorragenden Infrastruktur.

In nur wenigen Minuten erreicht man Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Die Innenstadt von Dillingen lädt mit kleinen Boutiquen, gemütlichen Lokalen und kulturellen Angeboten zum Verweilen ein. Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung viele Möglichkeiten: Spaziergänge entlang der Donau, Radtouren durch das Dillinger Land oder entspannte Stunden im Freizeitbad „Eichwaldbad“. Auch das kulturelle Angebot mit Theater, Museen und Veranstaltungen sorgt für Abwechslung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – der Bahnhof Dillingen (Donau) liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Ulm, Augsburg und Donauwörth. Über die B16 und die A8 sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar.

Eine Lage, die Ruhe, Zentralität und Lebensqualität perfekt vereint – ideal für Berufstätige, Pendler oder alle, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld mit kurzen Wegen legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



1.OG

Exposé - Galerie



2.OG



Bad

Exposé - Galerie



EG



DG

Exposé - Galerie



Hausansicht



Küche

Exposé - Galerie



Arbeits- /Kinderzimmer



Arbeits- /Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



2.OG

Exposé - Galerie



2. OG



DG

Exposé - Galerie



WC



WC

Exposé - Galerie



Bad



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie

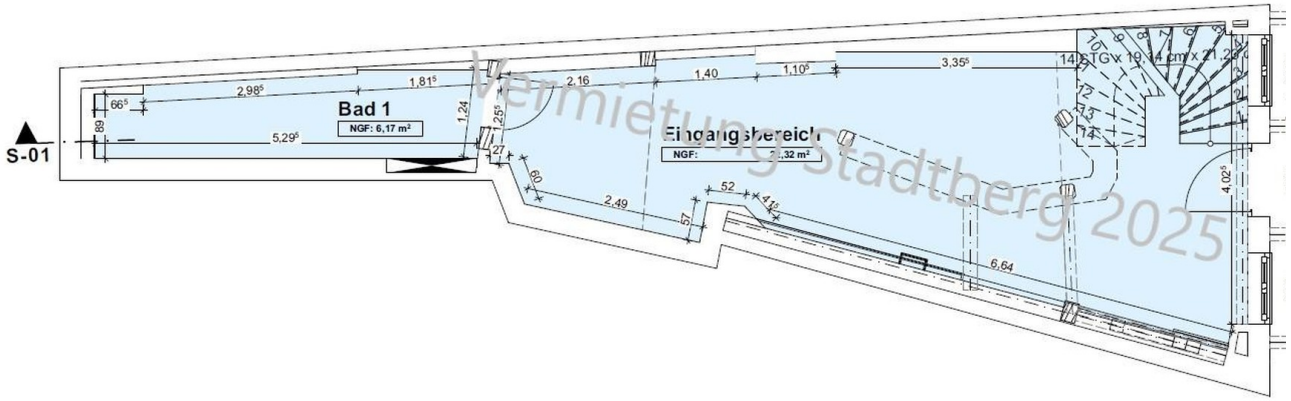


Hausansicht

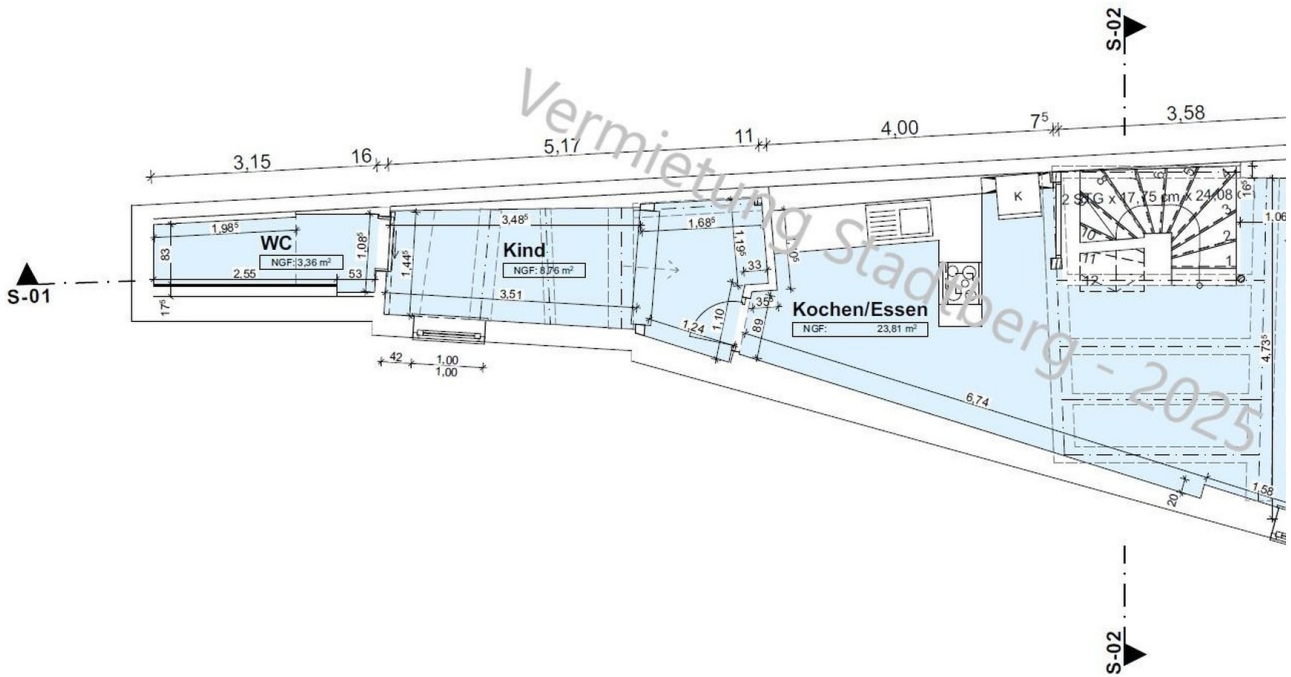


Hausansicht

Exposé - Grundrisse

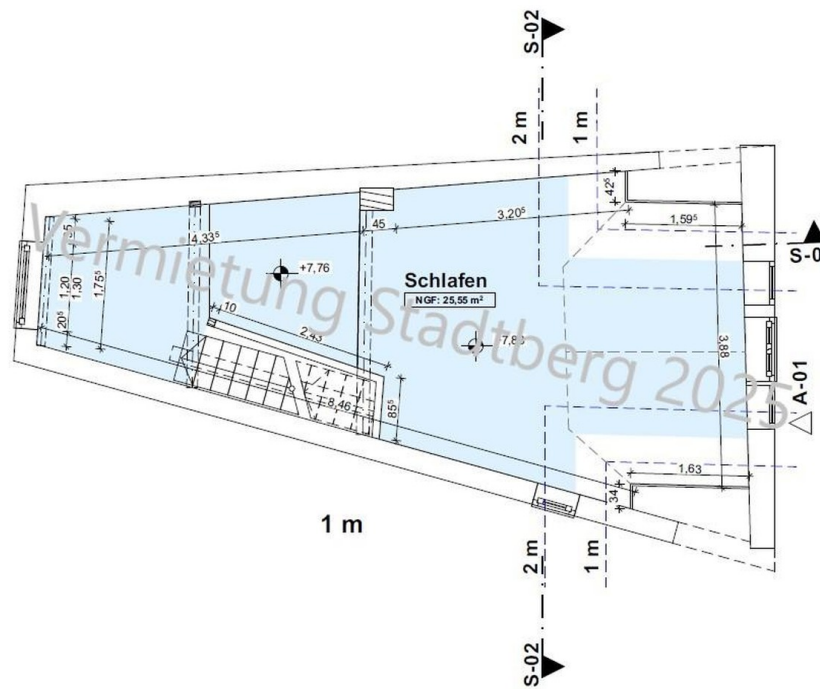
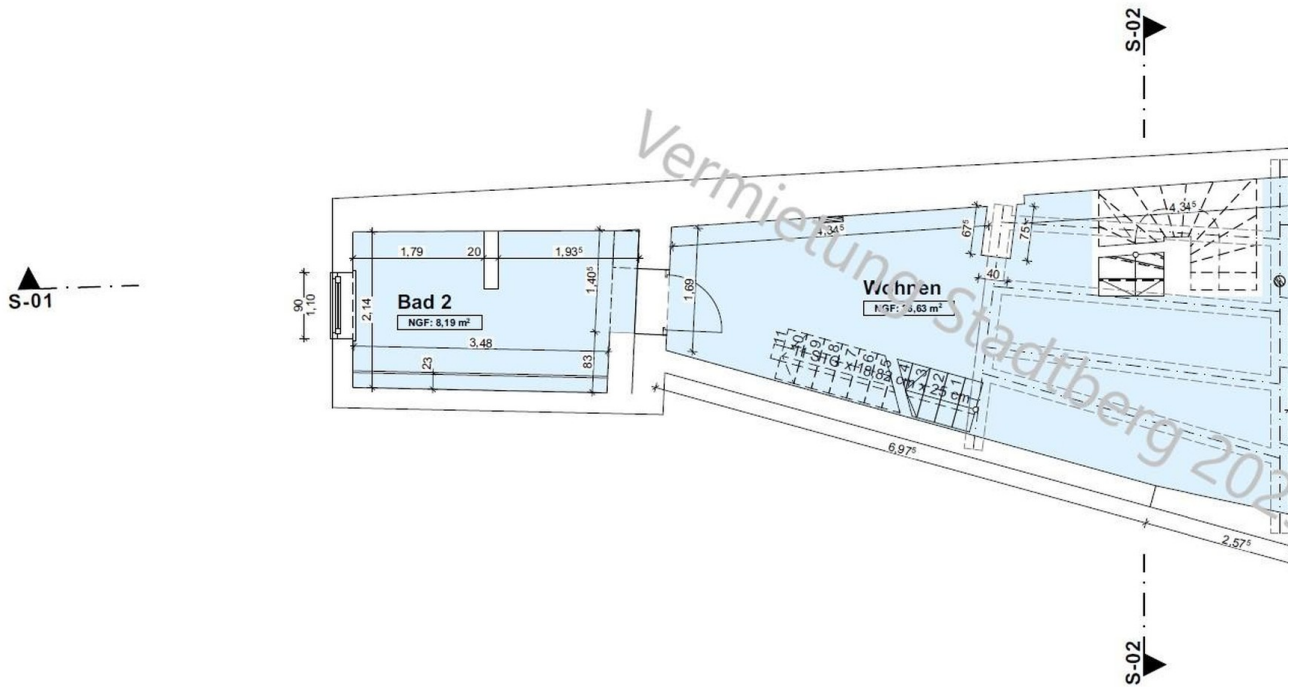


EG

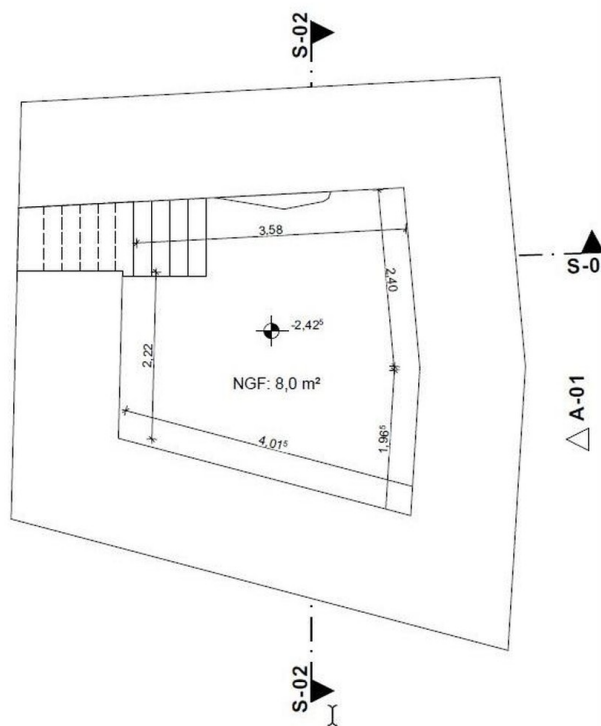


1.0G

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft

Mieterselbstauskunft

Mietobjekt

Ich bin/Wir sind an der Anmietung folgender Räumlichkeiten interessiert:

Straße und Hausnummer (Zimmer / Etage):

PLZ, Ort:

Mietbeginn:

Im Rahmen der freiwilligen Selbstauskunft erteile/n ich/wir dem Vermieter nachfolgende Informationen zum Zweck einer möglichen Anmietung des o.g. Mietobjektes

	Mietinteressent/in	Mitmieter/in
Name		
Vorname		
Straße, Nr.		
PLZ, Ort		
Geburtsdatum und -ort		
Telefon		
E-Mail		
Beruf		
Nettoeinkommen/Monat		
Aktueller Arbeitgeber		
Aktueller Vermieter (Kontaktdaten)		

Weitere Mitbewohner

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen das Mietobjekt beziehen:

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent/in	Mitmieter/in
Bestehen Mietrückstände aus vorherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wurden in den letzten 5 Jahren Räumungsklagen gegen Sie erhoben? (falls ja, wann?)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wurden in den letzten 5 Jahren Zwangsvollstreckungen im Zusammenhang mit Mietverhältnissen gegen Sie eingeleitet?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wurde in den letzten 5 Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eingeleitet?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Haben Sie Vorstrafen oder lag in den letzten 5 Jahren ein Haftbefehl im Rahmen eines Mietverhältnisses gegen Sie vor?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kautions? (wenn ja, welche und in welchem Umfang?)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Beabsichtigen Sie das Objekt gewerblich zu nutzen? (falls ja, zu welchem Zweck?)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

1. Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.
2. Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.
3. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß DSGVO unverzüglich zu vernichten.

_____, den _____

Mietinteressent/in

Mietinteressent/in