

# Exposé

## Maisonette in Dillingen

### Toplage am Stadtberg: Moderne und ruhige 4-Etagen-Wohnung mit Bar & Klima



Objekt-Nr. OM-433133

#### Maisonette

Vermietung: **1.200 € + NK**

Am Stadtberg 28  
89407 Dillingen  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |                |                |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1900      | Mietsicherheit | 2.500 €        |
| Etagen            | 4         | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer            | 3,00      | Übernahmedatum | 01.04.2026     |
| Wohnfläche        | 125,00 m² | Zustand        | saniert        |
| Nutzfläche        | 133,00 m² | Schlafzimmer   | 2              |
| Energieträger     | Gas       | Badezimmer     | 2              |
| Nebenkosten       | 170 €     | Etage          | Erdgeschoss    |
| Heizkosten        | 100 €     | Stellplätze    | 2              |
| Summe Nebenkosten | 270 €     | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Haus auf 4 Etagen vereint modernes Wohnen mit einem

durchdachten Raumkonzept. Die offene und großzügige Gestaltung vermittelt ein modernes Wohngefühl – ideal für Homeoffice, geselliges Beisammensein oder entspannte Abende nach einem langen Tag.

Im Erdgeschoss befindet sich ein besonderes Highlight: eine private, professionell ausgestattete Bar, ergänzt durch einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC.

Das erste Obergeschoss besticht durch den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, die sämtliche Elektrogeräte enthält. Ein zusätzlicher Raum kann flexibel als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden und verfügt über ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche.

Im zweiten Obergeschoss bietet ein gemütliches Wohnzimmer zusätzlich Platz für ein Homeoffice. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper ausgestattet und schafft eine echte Wohlfühloase.

Das Dachgeschoss beherbergt das geräumige Schlafzimmer, das mit einer Klimaanlage ausgestattet ist und einen schönen Blick über die Dächer Dillingens ermöglicht – der perfekte Rückzugsort.

Weitere Stauraummöglichkeiten finden sich im Keller sowie im Dachspitz.

Das Haus wurde 2012 und 2024 aufwendig saniert und präsentiert sich heute in hervorragendem Zustand, inklusive hochwertiger Einbauschränke und moderner Ausstattung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen als Bewohner zwei Parkausweise zur Verfügung, mit denen Sie die zahlreichen umliegenden öffentlichen Parkplätze gebührenfrei nutzen können – so ist Ihr Auto immer in der Nähe und flexibel verfügbar.

## Ausstattung

- Offener, großzügiger Grundriss auf 4 Etagen
- EG: private Bar, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- 1.OG: Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche, Arbeits-/Kinderzimmer mit Tageslichtbad
- 2.OG: Wohnzimmer, Homeoffice, großes Bad mit Dusche & Wanne
- DG: Schlafzimmer mit Klimaanlage & Dachblick
- Einbauschränke und viel Stauraum im Keller & Dachspitz
- Hochwertige Sanierung 2012 & 2024

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

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**

- Attraktive Lage am Stadtberg, wenige Minuten zur Innenstadt.
- Supermärkte, Cafés, Restaurants, Arzt & Apotheke in direkter Nähe
- Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge an der Donau, Radwege, Freibad „Eichwaldbad“, kulturelle Angebote
- Verkehrsanbindung: Bahnhof Dillingen (regelmäßige Verbindungen nach Ulm, Augsburg, Donauwörth), B16 & A8

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG



# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG

# Exposé - Galerie



1. OG



2. OG



# Exposé - Galerie



2. OG



3. OG

# Exposé - Galerie



EG



EG



# Exposé - Galerie



EG



EG



# Exposé - Galerie



EG



EG

# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG



# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG



# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG

# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG



# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG



# Exposé - Galerie



1. OG



2. OG

# Exposé - Galerie



2. OG



2. OG



# Exposé - Galerie



2. OG



2. OG



# Exposé - Galerie



2. OG



3. OG

# Exposé - Galerie



3. OG



EG



# Exposé - Galerie



EG



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

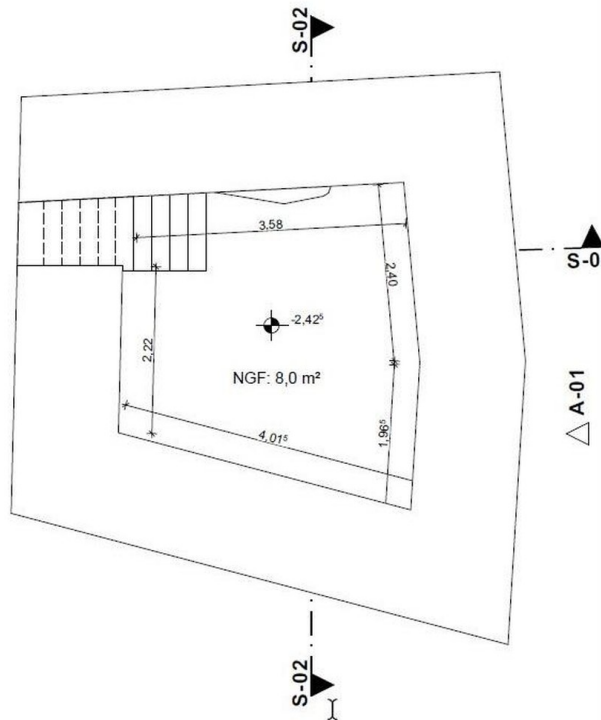


# Exposé - Galerie

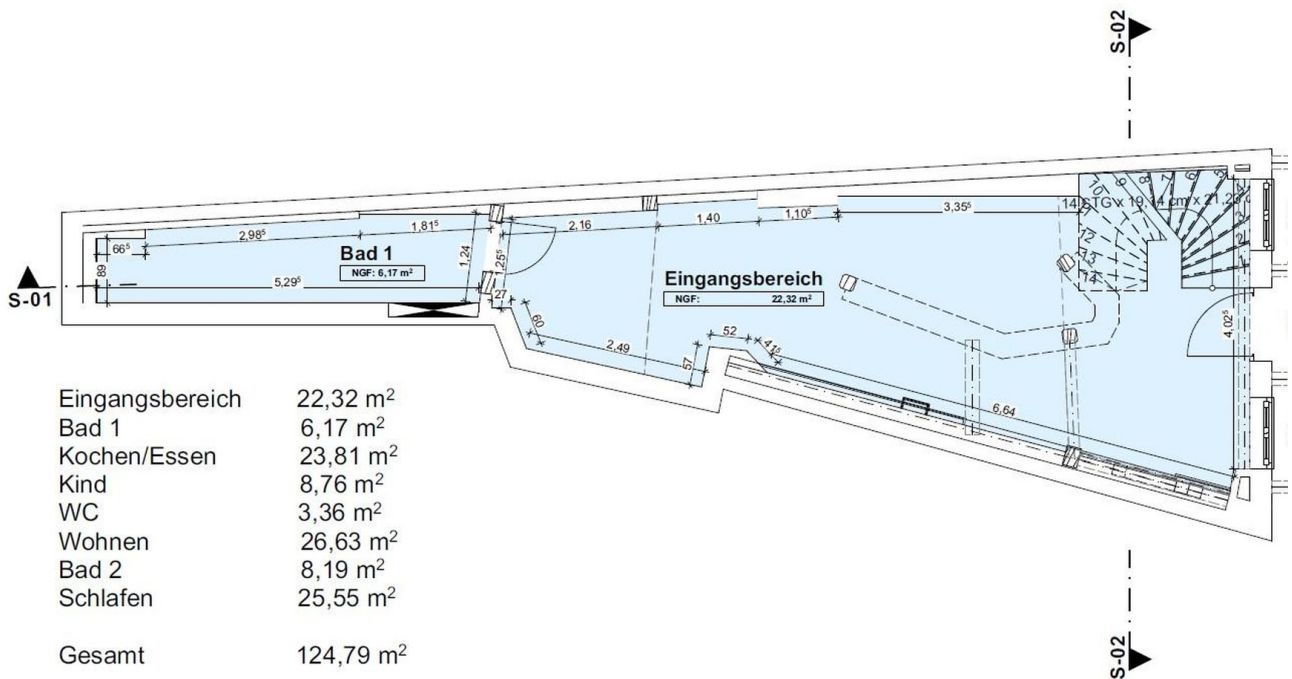


Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse



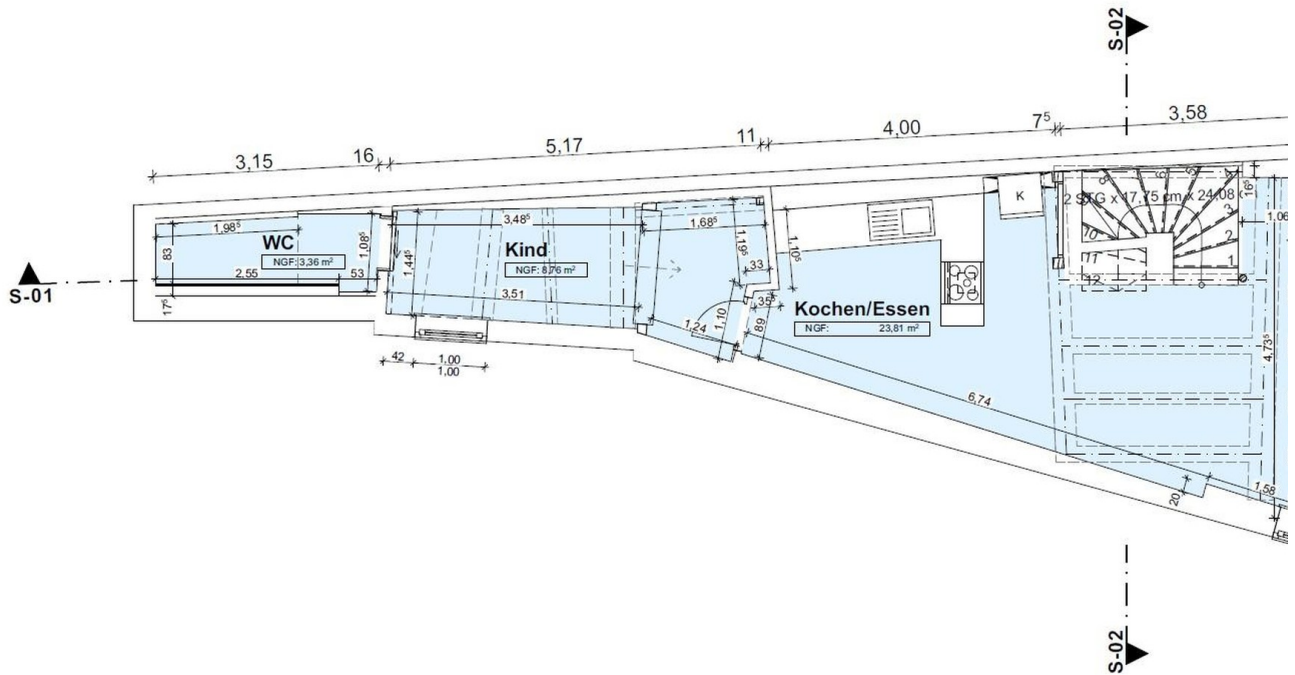
Keller



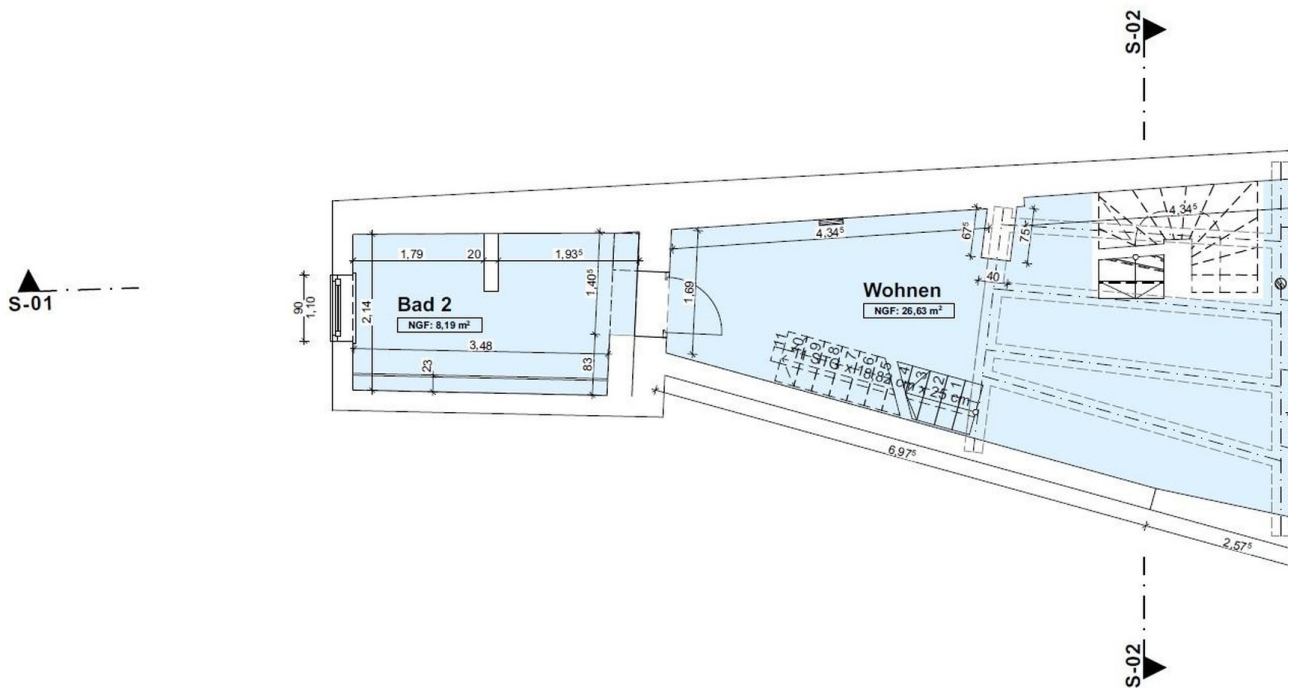
EG



# Exposé - Grundrisse

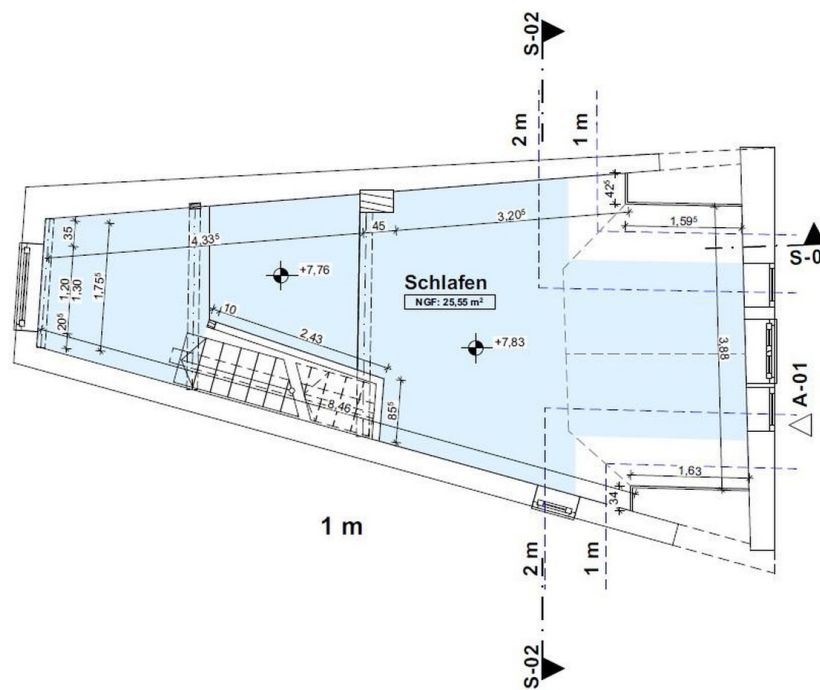


1.OG



2.OG

# Exposé - Grundrisse



3.OG



# 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<br>(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