

Exposé

Maisonette in Dillingen

**Modern saniertes Stadthaus in zentraler Lage – 125 m²,
2 Bäder, Einbauküche & Klimaanlage**



Objekt-Nr. OM-460562

Maisonette

Vermietung: **1.100 € + NK**

Am Stadtberg 28
89407 Dillingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	125,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	133,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modern sanierte Stadthaus am Stadtberg bietet auf rund 125 m² Wohnfläche viel Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten. Die Wohnfläche verteilt sich auf vier Ebenen und verbindet den Charme eines historischen Stadthauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Freizeit- und Aufenthaltsbereich mit integrierter Bar, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Dieser Bereich eignet sich ideal als Hobbyraum, Rückzugsort oder für gesellige Abende.

Das erste Obergeschoss bildet mit dem offenen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein. Ein weiterer Raum mit eigenem Tageslichtbad eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im zweiten Obergeschoss stehen ein weiteres Wohnzimmer sowie das großzügige Hauptbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Die flexible Raumaufteilung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und schafft Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das Dachgeschoss beherbergt das geräumige Schlafzimmer mit Klimaanlage und schönem Blick über die Dächer der Dillinger Altstadt.

Zusätzlichen Stauraum bieten der Keller sowie der Dachspitz. Die Immobilie wurde in den Jahren 2012 und 2024 umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Für Bewohner stehen zwei Anwohnerparkausweise zur Verfügung, wodurch die umliegenden öffentlichen Stellplätze kostenfrei genutzt werden können.

Ein besonderes Zuhause für alle, die den Charakter eines Stadthauses schätzen und eine attraktive Alternative zur klassischen Wohnung suchen.

Ausstattung

- Ca. 125 m² Wohnfläche auf vier Ebenen
- Hochwertig saniert (2012 und 2024)
- Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Zwei moderne Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Freizeit- und Aufenthaltsbereich mit integrierter Bar
- Einbauschränke und zahlreiche Stauraumlösungen
- Keller und Dachspitz
- Historische Fachwerkelemente kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- Zwei Anwohnerparkausweise für kostenfreie Nutzung der umliegenden öffentlichen Stellplätze

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Bitte senden Sie uns vor einer Besichtigung die angehängte Mieterelbstauskunft zu. Gerne vereinbaren wir anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin

Weiterhin sind zur Besichtigung nachfolgende Unterlagen erforderlich:

- drei Gehaltsabrechnungen
- Ausweiskopie
- Schufa-Auskunft

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Innenstadtlage am Stadtberg in Dillingen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Donau, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie das Eichwaldbad bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Pendler von der guten Anbindung an den Bahnhof Dillingen mit regelmäßigen Verbindungen nach Ulm, Augsburg und Donauwörth. Über die B16 und die A8 sind auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar.

Die Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit hoher Wohnqualität und macht das Objekt besonders attraktiv für Berufstätige, Pendler und Paare.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Großes Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kleines Bad

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Großes Bad

Exposé - Galerie



Großes Bad



Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich und Freizeit



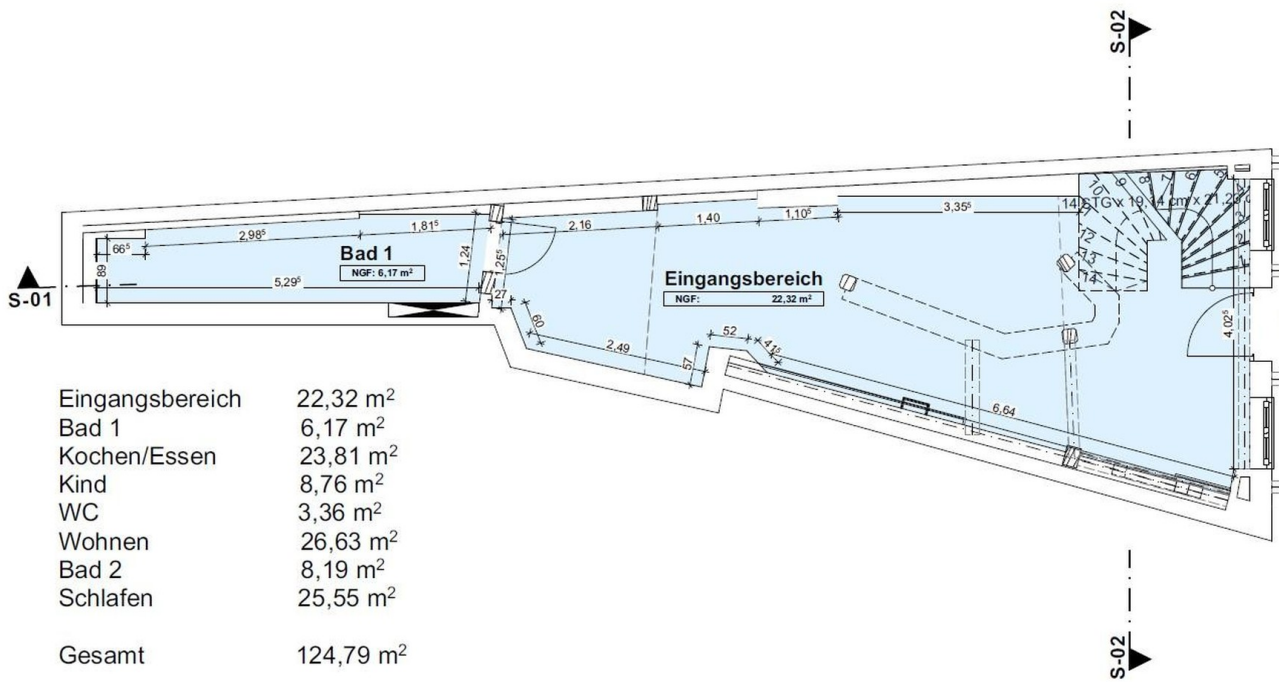
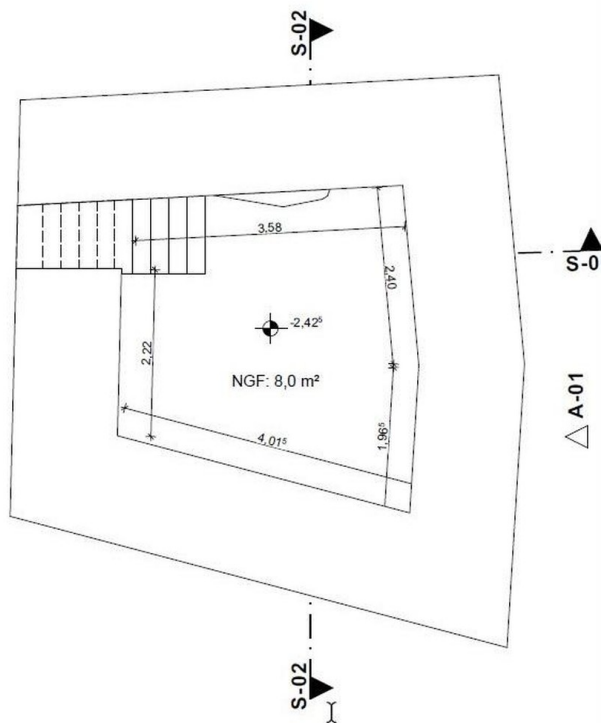
Gästetoilette

Exposé - Galerie



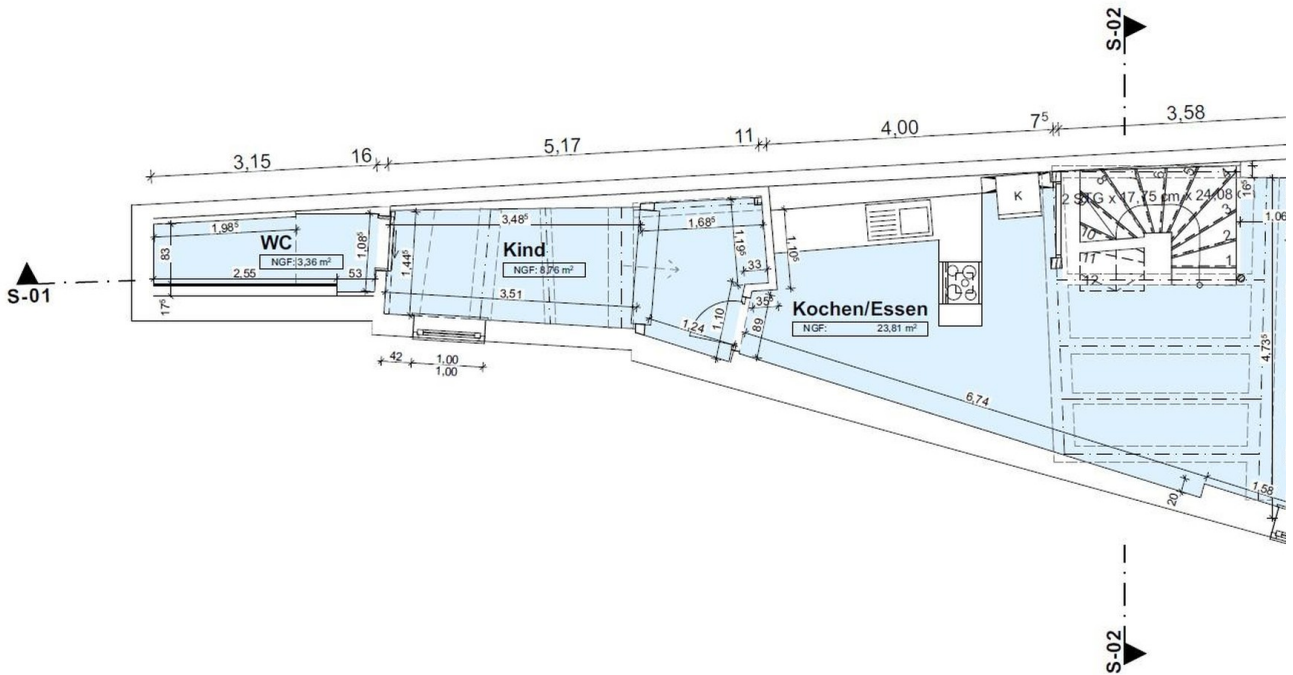
Aussenansicht

Exposé - Grundrisse

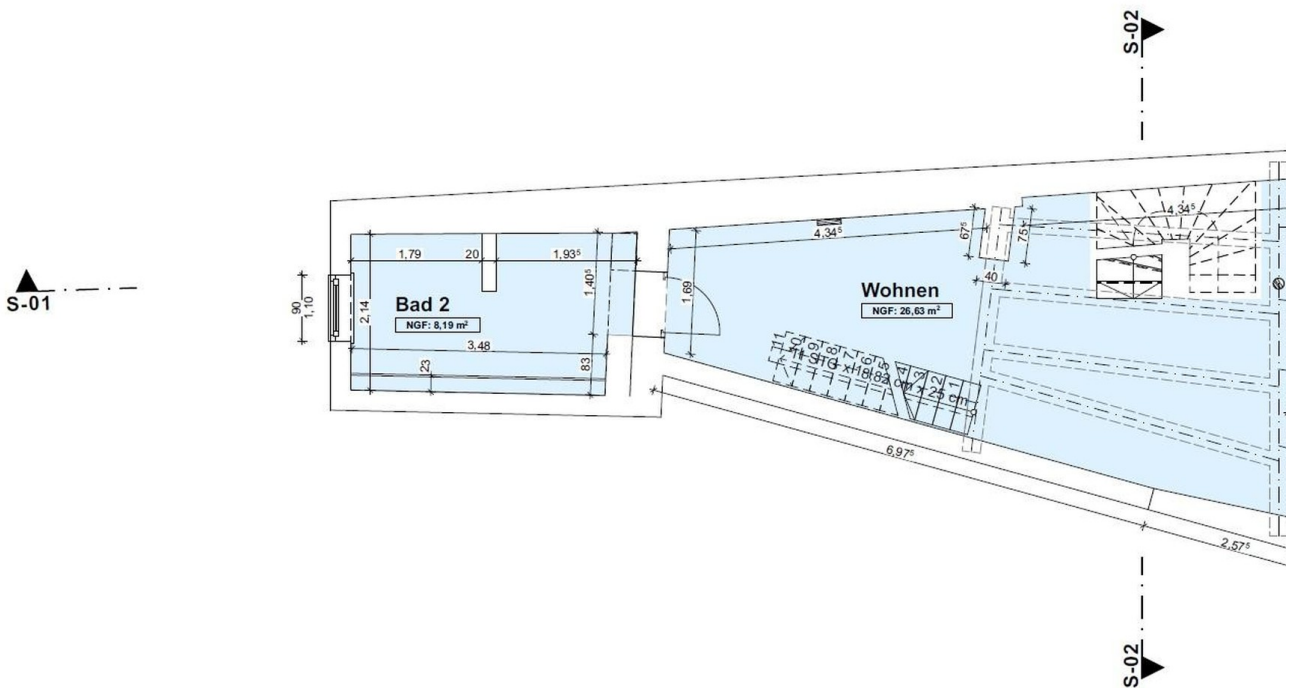


Eingangsbereich	22,32 m ²
Bad 1	6,17 m ²
Kochen/Essen	23,81 m ²
Kind	8,76 m ²
WC	3,36 m ²
Wohnen	26,63 m ²
Bad 2	8,19 m ²
Schlafen	25,55 m ²
Gesamt	124,79 m²

Exposé - Grundrisse

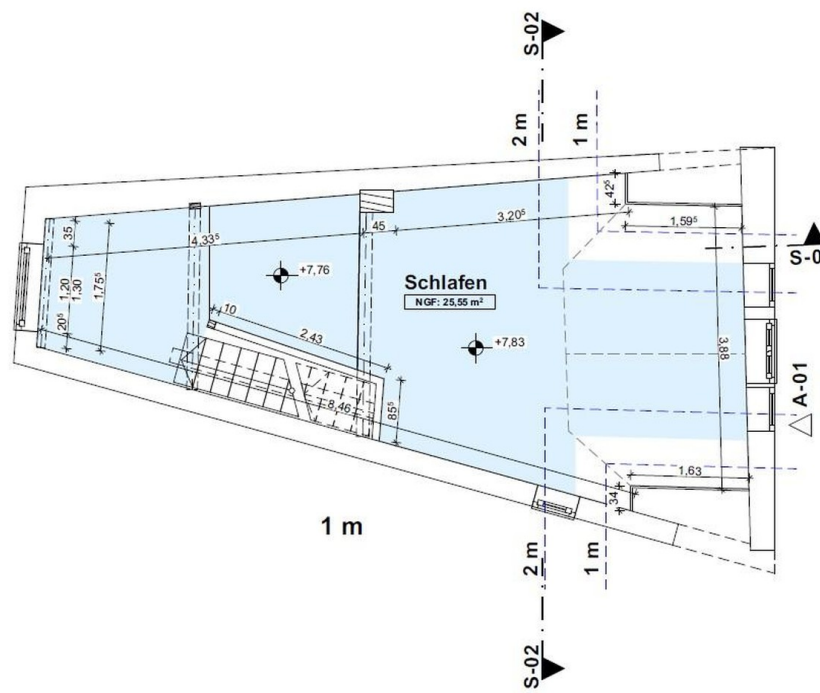


1.OG



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 (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