

Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Attraktives Einfamilienhaus mit Garten und Garage in zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 24248041



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,59 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 465 m²

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Auf einen Blick

Objektnummer	24248041
Wohnfläche	ca. 113,59 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.02.2034
Befeuern	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	350.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Verlässlichkeit.

Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

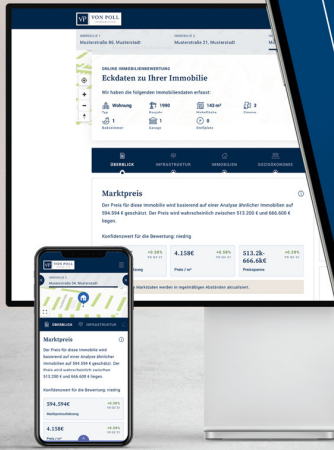
www.von-poll.com



Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie





VP 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

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene und charmante Einfamilienhaus mit ca. 114 m² Wohnfläche, erbaut im Jahr 1949 und durch einen Anbau im Jahr 1979 erweitert, befindet sich in einem familienfreundlichen und zentrumsnahen Wohngebiet auf einem sonnigen und ca. 465 m² großen Grundstück in Donauwörth. Neben einer Teilunterkellerung ist die Immobilie mit einer großzügigen Einzelgarage mit angrenzendem Abstellraum und einem Gartenhaus ausgestattet. Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss, wo einladende Räumlichkeiten geschickt angeordnet sind. Über die Diele erreichen Sie den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und Zugang zum verglasten Wintergarten, der einen wunderbaren Blick in den Garten bietet und zu gemütlichen Stunden mit der Familie und Freunden einlädt. Eine extra gelegene Küche versehen mit einer hochwertigen Einbauküche vom Schreiner, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC bieten Ihnen die Möglichkeit für Wohnen auf einer Etage. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit drei weiteren Schlafzimmern, die genügend Raum für individuelle Entfaltung bieten. Eines der Schlafzimmer besticht durch einen Zugang zur Loggia, die einen idyllischen Ausblick auf den Garten verspricht. Hier können ruhige Stunden in privater Atmosphäre genossen werden. Der nicht ausgebaute Dachspitz verspricht Ihnen zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie der Gasheizung (die bereits 2004 erneuert worden ist) und drei weitere Kellerräume, die sich hervorragend als Abstell- oder Hobbyräume nutzen lassen. Der Hauswirtschaftsraum ermöglicht zudem einen direkten Zugang zum Garten. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Ausstattung und Details

- + charmantes Wohnhaus mit ca. 114 m² Wohnfläche und ca. 41,8 m² Nutzfläche
- + sonniges Grundstück mit ca. 465 m² in zentrumsnaher Lage
- + Baujahr Wohnhaus 1949 / Anbau 1979
- + insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + teilunterkellert
- + großzügige Einzelgarage mit angrenzendem Abstellraum
- + Gartenhütte im Garten
- + lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- + Loggia im Dachgeschoss
- + Gasbrennwertheizung von 2004
- + hochwertige Einbauküche vom Schreiner
- + Wohnen auf einer Etage möglich

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Alles zum Standort

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals Freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes, bekannt als Produktionsstätte von Hubschraubern (Eurocopter/Airbus) und erinnert mit dem Käthe-Kruse-Puppen-Museum an die Anfänge der Sammelpuppenfertigung, welche bis heute in Donauwörth angesiedelt ist. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 19.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München, einige Verbindungen mit dem ICE.

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com