Donauwörth – Nordheim

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Garage in ruhiger Lage mit guter Anbindung

Objektnummer: 23248055

KAUFPREIS: 355.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 151,73 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 614 m²

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

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

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Auf einen Blick

Objektnummer	23248055
Wohnfläche	ca. 151,73 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	19.09.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1937 bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 152 m² und dem weitläufigen Grundstück mit ca. 614 m² Fläche eine einzigartige Gelegenheit, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität können Sie dieses Haus in Ihr Traumhaus in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage verwandeln. Das Highlight des Hauses ist zweifellos das großzügige Grundstück. Hier haben Sie ausreichend Platz und einen überdachten Freisitz für Gartenpartys, Grillabende und Aktivitäten im Freien. Die Einzelgarage bietet Platz für Ihr Auto, während der Carport und der Außenstellplatz zusätzliche Parkmöglichkeiten für Ihre Gäste oder weitere Fahrzeuge bieten. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine durchdachte Raumaufteilung und besonders helle Räume durch die bodentiefen Fenster. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zur östlich gelegenen Terrasse und lädt zu geselligen Abenden mit der Familie oder zum Frühstück bei Sonnenschein ein. Ein Elternschlafzimmer mit reichlich Platz für einen Kleiderschrank, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und Fußbodenheizung, ein separates WC, ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner, ein Büro, ein Abstellraum und eine einladende Diele vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage. Im Dachgeschoss erreichen Sie über eine Holztreppe insgesamt drei lichtdurchflutete Kinderzimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist eines der Kinderzimmer, das zudem über einen sonnigen Süd-Balkon verfügt. Zusätzlich haben Sie von dieser Etage aus Zugang zum nicht ausgebauten Dachspitz, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Die hier angebotene Immobilie ist teilunterkellert und bietet zwei Kellerräume, die bequem vom Treppenhaus aus erreichbar sind. Der Heizungsraum ist von außen zugänglich und gewährleistet eine unkomplizierte Wartung der Heizungsanlage. Aktuell wird das Haus mit einer Ölheizung beheizt. Ein Austausch der Heizung wird bezuschusst und gefördert. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Ausstattung und Details

+ ca. 614 m² großes Grundstück
+ ca. 152 m² Wohnfläche
+ insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
+ teilunterkellert
+ 1 Garage, 1 Carport und 1 Stellplatz
+ gemütliche Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer und Büro)
+ großer Südbalkon
+ großzügiger Freisitz
+ Küche mit Essbereich und Einbauküche
+ Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Einbauschrank und Fußbodenheizung
+ separates WC
+ Hauswirtschaftsraum und zusätzlich einen Abstellraum im EG und einen Abstellraum im DG
+ separater Kellerzugang für die Heizungsanlage
+ Kamin für den Anschluss eines Pelletofen/Holzofen
+ bodentiefe Fenster im Erdgeschoss

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Alles zum Standort

Dieses hier angebotene Einfamilienhaus liegt im Donauwörther Stadtteil Nordheim, in familienfreundlicher und ruhiger Lage im Grünen. 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 ca. 20.000 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: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

Objektnummer: 23248055 - 86609 Donauwörth – Nordheim

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