

Donauwörth – Parkstadt

Stilvolles Einfamilienhaus mit Garage auf einzigartigem Grundstück mit herrlichem Baumbestand

CODE DU BIEN: 24248083



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,66 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 876 m²

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248083	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 141,66 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	1996
Pièces	5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 83 m ²
Année de construction	1961	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	232.40 kWh/m ² a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



**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



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété

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



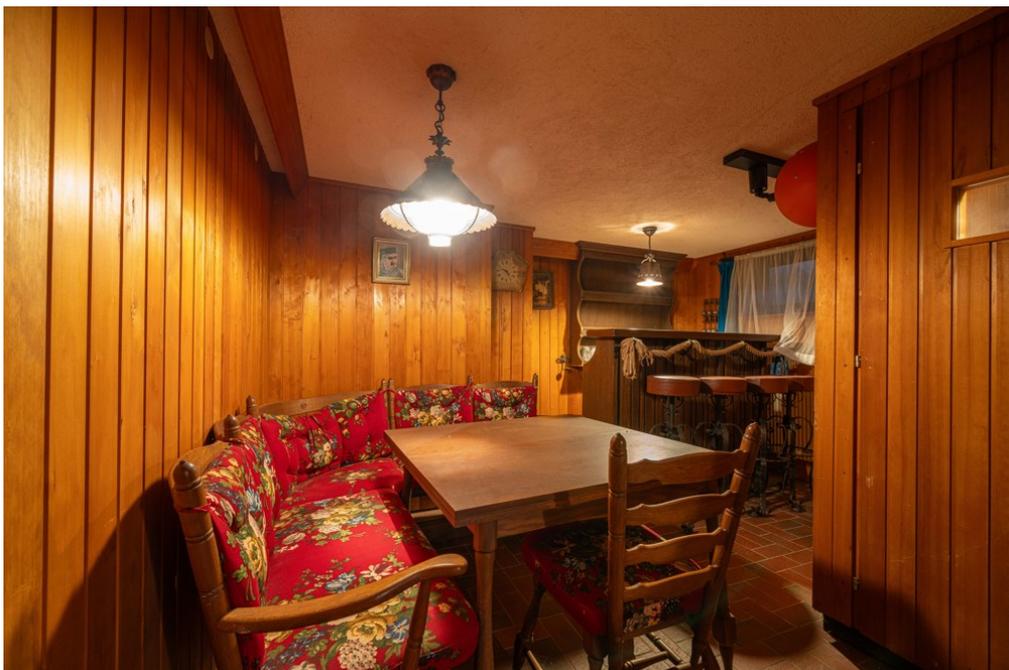
CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a laptop and another smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Verlässlichkeit.

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Une première impression

Dieses einladende Einfamilienhaus mit Einzelgarage aus dem Jahr 1961 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 876 m², umgeben von einem herrlich gestalteten Garten mit beeindruckendem Baumbestand. Die Wohnfläche von ca. 142 m² erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen. Über den ca. 12 m² großen und prachtvollen Eingangsbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit hochwertigem Fischgrätparkett ausgestattet ist. Die Glasschiebefront im Wohnbereich bietet Ihnen den Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse, die Sie dazu einlädt, gesellige Abende und Sonnenstunden mit der Familie oder mit Freunden zu verbringen. Die separat gelegene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Von der Diele aus gelangen Sie außerdem über einen angrenzenden Flur in das Elternschlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank, das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Bidet sowie in das separate WC. Diese intelligente Raumaufteilung ermöglicht Ihnen komfortables Wohnen auf einer Ebene. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, eines davon mit einem kleinen Balkon, der einen zauberhaften Ausblick auf den umliegenden Garten bietet. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Der Keller dieses Hauses beeindruckt mit einem großzügigen Partyraum, der mit einer Sauna und einer eigenen Bar ausgestattet ist. Zusätzlich bietet das Kellergeschoss drei weitere Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise eine kleine Werkstatt oder einen Hobbyraum ermöglichen. Die Waschküche, die sowohl über eine Dusche als auch über die Zentralheizung verfügt, bietet nicht nur praktische Annehmlichkeiten, sondern gewährt auch direkten Zugang zum Garten. Dieses charmante Einfamilienhaus vereint zeitloses Design, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Außenbereich zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Erleben Sie Wohnkomfort in einer wohligen Atmosphäre und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Détails des commodités

- + ca. 876 m² großes und sonniges Grundstück mit prachtvollem Baumbestand
- + Einfamilienhaus mit ca. 142 m² Wohnfläche und großzügiger Südterrasse
- + der durchdachte Grundriss ermöglicht das Wohnen auf einer Ebene
- + insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + voll unterkellert
- + Einzelgarage mit Zugang zum Garten
- + zwei Badezimmer und ein separates WC
- + separate Küche mit Einbauküche
- + Partykeller mit Sauna und eigener Bar für entspannte Abende mit Familie und Freunden
- + Waschküche mit Dusche im Keller und Zugang zum Garten
- + drei weitere Kellerräume
- + Öl-Zentralheizung mit Öl-Erdtank

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 232.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com