

Donauwörth – Parkstadt

Stilvolles Einfamilienhaus mit Garage auf einzigartigem Grundstück mit herrlichem Baumbestand

CODICE OGGETTO: 24248083



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,66 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m²

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248083
Superficie netta	ca. 141,66 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	232.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

**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



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

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



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



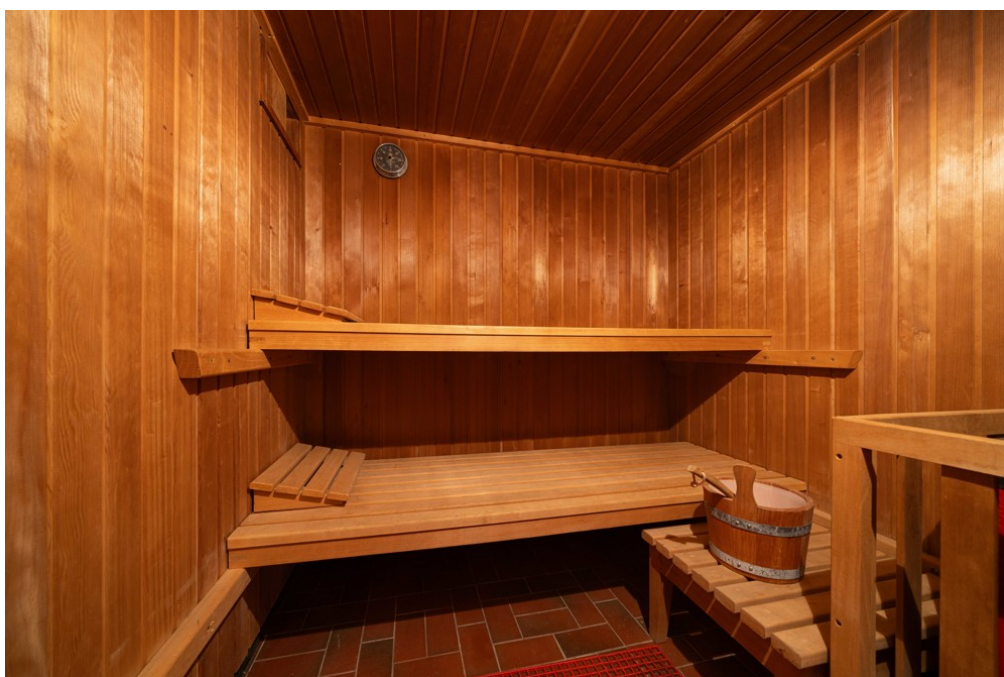
CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in white.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dettagli dei servizi

- + 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

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Tutto sulla posizione

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 Ausflugs Touristen. 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.

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com