Donauwörth – Parkstadt

Erstbezug nach Sanierung: Exklusives Wohnen und Arbeiten mit traumhaftem Ausblick

CODICE OGGETTO: 24248042

PREZZO D'AFFITTO: 2.100 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 170 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 528 m²

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248042
Superficie netta	ca. 170 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	158.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

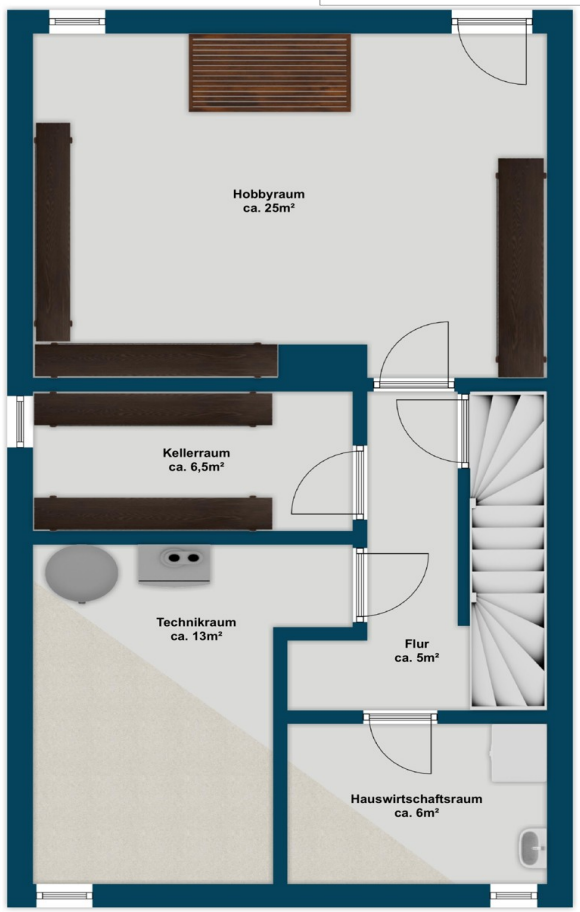
CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

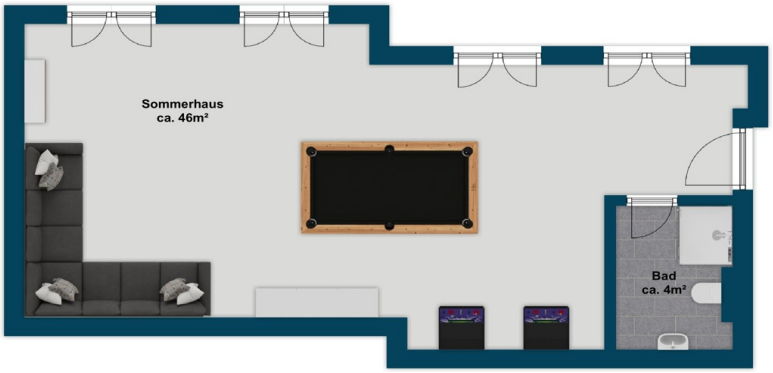
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Planimetrie

Loggia
ca. 7,2m² (1/2 = ca. 3,6m²)
Schlafzimmer
ca. 19,7m²
Zimmer
ca. 11,4m²
Flur
ca. 4,5m²
Zimmer
ca. 15,83m²
Bad
ca. 6,6m²


Hobbyraum
ca. 25m²
Kellerraum
ca. 6,5m²
Technikraum
ca. 13m²
Flur
ca. 5m²
Hauswirtschaftsraum
ca. 6m²



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Una prima impressione

Dieses exklusive Anwesen in Hanglage mit einem atemberaubenden Ausblick und einer Garage bietet nicht nur ein komfortables Wohnen, sondern auch die perfekte Umgebung, um Ihrer Arbeit oder Ihren kreativen Projekten nachzugehen. Mit einer Wohnfläche von ca. 120m² und einem Sommerhaus von zusätzlichen 50m² ist dieses Anwesen eine Oase der Ruhe und Inspiration. Das Hauptwohngebäude besticht durch seine elegante Architektur und hochwertige Ausstattung. Es wurden ein erlesener, pflegeleichter Bodenbelag (Designbelag) und hochwertige Fliesen verlegt. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, eine zeitgemäße Wärmedämmung sowie eine Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima. Beim Betreten des Hauses über die einladende Diele werden Sie von einem großzügigen Wohn- und Essbereich empfangen. Hier können Sie gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen oder einfach nur entspannen. Die angrenzende Südterrasse lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und den Blick in den liebevoll gestalteten Garten und in die Ferne schweifen zu lassen. Die hochwertige und neue Einbauküche wird Sie begeistern. Mit modernsten Geräten und viel Stauraum ausgestattet, bietet sie beste Voraussetzungen für kulinarische Kreationen. Das Gäste-WC im Eingangsbereich komplettiert das Erdgeschoss. Über eine stilvoll gestaltete Treppe, die mit ebenso elegantem Designbelag und Stufenbeleuchtung versehen ist, gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befindet sich das Elternschlafzimmer, das mit einer eigenen südlich gelegenen Loggia punktet, zwei weitere Zimmer, die als Ankleidezimmer oder auch als Kinderzimmer dienen, sowie ein Tageslichtbad, das keine Wünsche offen lässt. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken, ein WC sowie praktische Einbauschränke. Hier können Sie sich zurückziehen und in luxuriöser Atmosphäre entspannen. Das Sommerhaus, das mit hochwertigen Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, ergänzt das Anwesen perfekt und bietet die Möglichkeit zur Nutzung als Gästehaus, Atelier oder Homeoffice. Durch die räumliche Trennung vom Hauptwohngebäude bietet das Sommerhaus Privatsphäre und Raum für ungestörtes Arbeiten oder Entspannen. Ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC sowie die Anschlüsse für eine Teeküche vervollständigen das Sommerhaus. Die exklusiven und bodentiefen Sprossenfenster sorgen für reichlich Tageslicht und bieten einen Zugang zum Garten. Das Kellergeschoss des Hauptwohngebäudes verfügt über einen großen Hobbyraum mit einem Zugang zum Garten, einen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, einen Heizungsraum und einen zusätzlichen Abstellraum. Sie sind interessiert? Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweisen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dettagli dei servizi

+ exklusives und neu saniertes Anwesen in Hanglage mit traumhaftem Ausblick
+ Erstbezug nach Sanierung
+ Hauptwohngebäude mit ca. 120 m² Wohnfläche
+ Sommerhaus mit ca. 50 m² Wohnfläche und separatem Eingang (Gästehaus, Atelier oder Büro)
+ Einzelgarage
+ Südterrasse und Loggia
+ Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
+ 3-fach-verglaste Fenster
+ elektrische Rollläden
+ hochwertige und moderne Einbauküche
+ neue Designböden
+ Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, WC und Einbauschränken
+ zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC im Sommerhaus
+ Gäste-WC
+ großer Hobbyraum im Keller mit Zugang zum Garten

CODICE OGGETTO: 24248042 - 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 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.

CODICE OGGETTO: 24248042 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 158.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24248042 - 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