

Donauwörth – Parkstadt

# Modernes Haus mit Garage und großem Garten in ruhiger Wohnlage in Donauwörth

Objektnummer: 23248036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 444 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23248036                  |
| Wohnfläche    | ca. 133,01 m²             |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 4.5                       |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1961                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 490.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 74 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergiebedarf        | 74.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2033      | Energie-Effizienzklasse | B              |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                |

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Die Immobilie

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 and a smartphone show the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Die Immobilie



**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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem bereits modernisierten Eigenheim in Donauwörth? Auf eine ruhige und sonnige Lage möchten Sie auf keinen Fall verzichten? Eine offene Grundrissgestaltung entspricht genau Ihren Vorstellungen? Dann wird Sie dieses Immobilienangebot besonders interessieren. Dieses ansehnliche Reiheneckhaus wurde 1961 auf einem 444 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhig gelegenen Sackgasse. Seit Fertigstellung des Hauses wurde es immer wieder modernisiert und auf den aktuellen modernen Stand gebracht. Zuletzt wurden im Jahr 2012 die Fenster durch eine Dreifachverglasung getauscht, die Außenrolläden erneuert, eine neue Gasbrennwertheizung mit Solarthermie und Warmwasserspeicher installiert, die Wasser- und Elektroleitungen gewechselt und neue Böden inklusive Dämmung zum Kellergeschoss verlegt. Auch die Haus- und Kellertüre zum Außenbereich wurden erneuert. Bereits im Jahr 2007 wurde das Dach sowie die Außenfassade der Immobilie gedämmt, neu verputzt und gestrichen. Beheizt wird die Immobilie weitgehend über Heizkörper. Das Badezimmer, die Küche, die Diele und das Gäste-WC verfügen über eine Fußbodenheizung. Dieses Haus ist voll unterkellert und verfügt zudem über eine Einzelgarage, zwei Außenstellplätze, eine großzügige und sonnige Gartenfläche sowie zwei südlich gelegene Terrassen, die beide vom Wohn- und Essbereich aus begehbar sind, und einen Südbalkon im Obergeschoss. Eine der beiden Terrassen ist überdacht und bietet somit einen geschützten Zugang von der Garage bis ins Haus. Auch einer Feier im Kreise der Familie oder einem Grillabend mit Freunden in den warmen Sommermonaten steht hier nichts im Wege. Im Erdgeschoss lässt Sie der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einem Kaminofen für besonders gemütliche Abende in den kalten Wintermonaten sowie reichlich Platz für eine Wohnlandschaft und einen großen Esstisch für die Familie staunen. Eine Durchreiche zwischen der Küche und dem Essbereich sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche und einer Theke mit bis zu drei Sitzgelegenheiten ausgestattet. Über die geräumige und hell gestaltete Diele erreichen Sie außerdem das Gäste-WC und den Eingangsbereich, der mit einem Einbauschränk für Ihre Schuhe und Jacken das Angebot im Erdgeschoss abrunden. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Tageslichtbad mit begehbarer Dusche, Badewanne, Waschbecken, Bidet, WC und Handtuchheizkörper, das Elternschlafzimmer mit Südbalkon, ein Büro, ein Gästezimmer sowie wie ein Ankleidezimmer. Diese Räume können Sie beispielsweise auch als Kinderzimmer nutzen. Die Unterkellerung des Hauses bietet Ihnen neben dem Heizungsraum und der Waschküche mit Zugang zum Garten zwei weitere Räume, die Sie als zusätzlichen Stauraum neben dem unausgebauten Dachspitz nutzen können. Einer der beiden Räumlichkeiten wird aktuell als weiterer Ankleidebereich genutzt.

Dieses Anwesen bietet viel Gestaltungsfreiraum für unterschiedlichste Ansprüche - für Familien ebenso wie für Paare oder Singles mit Platzbedarf, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 1279973-20.

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Ausstattung und Details

- + ca. 444 m<sup>2</sup> großes und sonniges Grundstück in ruhiger Lage (Sackgasse)
- + modernisiertes Einfamilienhaus / Reiheneckhaus (2012)
- + ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + volle Unterkellerung mit Zugang zum Garten
- + Gasbrennwertheizung mit Solarthermie und Warmwasserspeicher
- + Vollwärmeschutz und Dachisolierung
- + insgesamt 4,5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- + zwei große und südliche gelegene Terrassen, davon eine überdacht
- + Südbalkon
- + Einzelgarage mit Zugang zum Garten und somit bis ins Haus überdacht
- + 2 Außenstellplätze
- + hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, Theke und Durchreiche zum Essbereich
- + Kaminofen im Wohn- und Essbereich
- + großzügiges Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC, Bidet und Fußbodenheizung
- + Fußbodenheizung in der Küche, Diele, Gäste-WC und im Badezimmer
- + Gäste-WC im Erdgeschoss

Objektnummer: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Donauwörther Stadtteil Parkstadt. 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: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 74.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 23248036 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)