Donauwörth – Parkstadt

Stilvolles Einfamilienhaus mit Garage auf einzigartigem Grundstück mit herrlichem Baumbestand

Objektnummer: 24248083

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,66 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 876 m²

Objektnummer: 24248083 - 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: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24248083
Wohnfläche	ca. 141,66 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	26.11.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ausstattung und Details

+ 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

Objektnummer: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Alles zum Standort

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: 24248083 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24248083 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com