

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

# Großzügiges Grundstück ohne Bauzwang in attraktiver Lage von Riedlingen

Objektnummer: 25248060



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

**KAUFPREIS: 240.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.532 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25248060 | Kaufpreis | 240.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.532 m<sup>2</sup> im beliebten Donauwörther Stadtteil Riedlingen. Die Lage besticht durch ihre ruhige und gleichzeitig verkehrsgünstige Anbindung sowie das gewachsene, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Umfeld.

Da für das Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, erfolgt eine mögliche Bebauung gemäß § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung). Somit bietet sich dem Käufer ein gewisser planerischer Spielraum im Rahmen der umliegenden Bebauungsstruktur – ideal für private Bauherren, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten oder auch Bauträger, die ein kleinteiliges Wohnbauprojekt oder ein Mehrfamilienhauskonzept realisieren möchten.

Es liegt für dieses Grundstück kein Bauzwang vor. Daher eignet sich das Grundstück auch hervorragend für Kapitalanleger, die in naher Zukunft kein Bauvorhaben umsetzen möchten.

Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei, nahe der Holzerlohstraße. Eine Bodenuntersuchung der Regierung von Schwaben liegt bereits vor und weist darauf hin, dass der Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahme auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen ist. Dies sollte in der weiteren Projektplanung berücksichtigt werden, eröffnet jedoch im Gegenzug Potenziale für eine individuelle, nachhaltige Flächenentwicklung in einem zunehmend gefragten Stadtteil.

Die genaue Ausgestaltung der Bebauung ist mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Die vorhandene Bodenuntersuchung kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Fazit:

Ein interessantes Grundstück mit Substanz und Entwicklungspotenzial – optimal geeignet sowohl für private Bauherren, als auch Bauträger die in einer gefragten Wohnlage von Donauwörth ein zukunftsfähiges Wohnbauprojekt umsetzen möchten.

Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Ausstattung und Details

- + Grundstücksfläche: ca. 1.532 m<sup>2</sup>
- + Lage: Donauwörth-Riedlingen – ruhiges Wohngebiet mit guter Infrastruktur
- + Bebaubarkeit: Nach § 34 BauGB (orientiert an umliegender Bebauung)
- + Nutzung: Primär wohnwirtschaftlich
- + Bodenuntersuchung vorhanden (Hinweis auf Untersuchungspflicht des Aushubs)
- + Ideal sowohl für private Bauherren als auch Bauträger, die individuelle Wohnkonzepte umsetzen möchten

Objektnummer: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Alles zum Standort

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Würnitz, 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 ca. 20.000 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: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Weitere Informationen

**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: 25248060 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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