

Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

# Baudenkmal mit Steuervorteilen im Donauwörther Stadtzentrum

Objektnummer: 26248047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 185 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

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

**Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26248047               |
| Wohnfläche   | ca. 243 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 13                     |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1612                   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 370.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Gewerbefläche              | ca. 106 m <sup>2</sup>                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 349 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## 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)

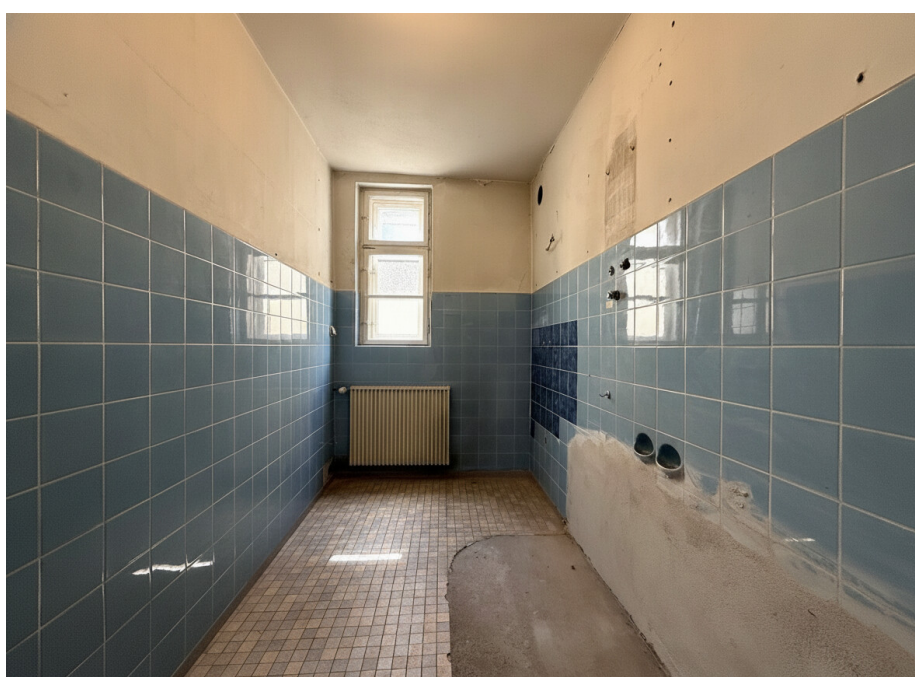
Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## 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: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**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: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus mit Treppengiebel wurde ursprünglich vom Deutschen Orden von 1612 bis 1617 als Spital erbaut und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. An der Giebelseite erinnern die Wappensteine an die Erbauer Landkontur Johann Konrad Schutzbar und Hans Adam Freiherr von Wolkenstein. Es überzeugt durch seine zentrale Lage sowie durch die großzügigen Flächen zur flexiblen Gestaltung.

Die sanierungsbedürftige Immobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 349 m<sup>2</sup> auf drei Etagen mit einer Grundstücksfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>. Besonders erwähnenswert ist das separat zugängliche 2. Dachgeschoss, welches auf ca. 67 m<sup>2</sup> zusätzliches Ausbaupotenzial bietet. Es besteht die Möglichkeit zur steuerlichen Nutzung der Denkmal-Afa.

Im Jahr 2018 wurden im Dachgeschoss teilweise dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Die Installation einer neuen Gaszentralheizung, welche die oberen Geschosse beheizt, erfolgte 2014 und sichert zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Gewerbeeinheit verfügt über eine eigene Gasheizung. Bereits im Jahr 1980 wurde das Dach inklusive des Dachstuhls erneuert.

Im Erdgeschoss befindet sich die vermietete Gewerbeeinheit mit WC, ein Büro, zwei Abstellräume und ein Technikraum auf insgesamt ca. 136 m<sup>2</sup>. Die momentanen Mieteinnahmen belaufen sich auf 520 € Kaltmiete monatlich. Der Eingangsbereich zum Haupthaus empfängt Sie mit einem großen Holztor und verglasten Elementen im oberen Bereich. Das Treppenhaus ist geprägt durch einen offenen Treppenverlauf mit dunklem Holzgeländer und gefliesten Wandflächen, was dem Gebäude seinen traditionellen Charme verleiht.

Im Obergeschoss erwarten Sie auf ca. 139 m<sup>2</sup> großzügige Flur- und Verkehrsflächen mit mehreren Zimmerzugängen, die sowohl für Wohn- als auch für Praxis/Büroräume genutzt werden können. Die einzelnen Zimmer sind unterschiedlich ausgestattet und sanierungsbedürftig.

Das Dachgeschoss wurde bisher als Wohnraum genutzt und verfügt über 4 Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und Dusche und ein separates WC auf ca. 104 m<sup>2</sup>. Die Küche überzeugt mit einem klassischen Einbauschränk- und Schubladensystem sowie einem integrierten Sitzbereich unter einer Gaube, der für gemütliche Stunden sorgt.

Das Gebäude fügt sich harmonisch in das historische Stadtbild ein und ist von weiteren

Gebäuden ähnlichen Charakters umgeben. Seine markante Fassadengestaltung mit Treppengiebel ist ein Blickfang und unterstreicht die lange Geschichte dieses besonderen Objekts.

#### MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN

Diese Immobilie ist denkmalgeschützt und bietet daher Möglichkeiten von steuerlichen Einsparungen und ist förder- und zuschussfähig. Wer selbst im Denkmal wohnt, kann über einen Zeitraum von zehn Jahren jeweils neun Prozent der Sanierungsaufwendungen (gesamt 90 Prozent), die zur Erhaltung des Gebäudes aufgewendet werden, steuerlich absetzen. Bei Vermietung sind sogar 100% möglich (verteilt auf 12 Jahre). Bitte beachten Sie hierzu entsprechende Formalitäten und Voraussetzungen. Eine steuerliche Beratung ist angeraten.

#### ENERGIEAUSWEIS

Da es sich hier um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

Zusammengefasst bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Kombination aus Tradition und Modernisierungspotenzial in zentraler Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause, repräsentative Bürofläche oder als Kombination – hier finden Sie den passenden Rahmen für Ihre Ideen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## Ausstattung und Details

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus  
Historischer Treppengiebel mit denkmalgeschützter Fassadengestaltung  
Ursprünglich 1612–1617 als Spital des Deutschen Ordens erbaut  
Wohnfläche ca. 349 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca. 185 m<sup>2</sup>  
Separat zugängliches 2. Dachgeschoss mit ca. 67 m<sup>2</sup> Ausbaureserve  
Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung (Denkmal-AfA)  
Dach inklusive Dachstuhl 1980 erneuert  
Teilweise dreifach verglaste Kunststofffenster im Dachgeschoss (2018)  
Gaszentralheizung für die oberen Geschosse (Einbau 2014)  
Separate Gasheizung für die Gewerbeeinheit  
Vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (ca. 136 m<sup>2</sup>)  
Gewerbeeinheit mit WC  
Büro im Erdgeschoss  
Zwei Abstellräume  
Technikraum  
Monatliche Kaltmiete der Gewerbeeinheit: 520 €  
Großes historisches Holzeingangstor mit verglasten Elementen  
Offenes Treppenhaus mit dunklem Holzgeländer  
Geflieste Wandflächen im Treppenhaus  
Großzügige Flur- und Verkehrsflächen  
Flexible Nutzung als Wohn-, Praxis- oder Büroräume möglich  
Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern  
Küche mit Einbauschränk- und Schubladensystem  
Gemütlicher Sitzbereich unter der Gaube  
Badezimmer mit Badewanne und Dusche  
Separates WC  
Zentrale Innenstadtlage  
Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Gewerbe oder Kombination)  
Historisches Ambiente mit repräsentativem Charakter  
Kein Energieausweis erforderlich (Baudenkmal)

**Objektnummer: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## 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: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## 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: 26248047 - 86609 Donauwörth - Stadtmitte Donauwörth**

## **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)**