

**Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

# Bauen ohne Zwang! Herrliches Hanggrundstück in idyllischer Lage nahe Donauwörth

**Objektnummer: 25248111**



**KAUFPREIS: 199.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.420 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

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

**Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248111	Kaufpreis	199.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall

## 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)

**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: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

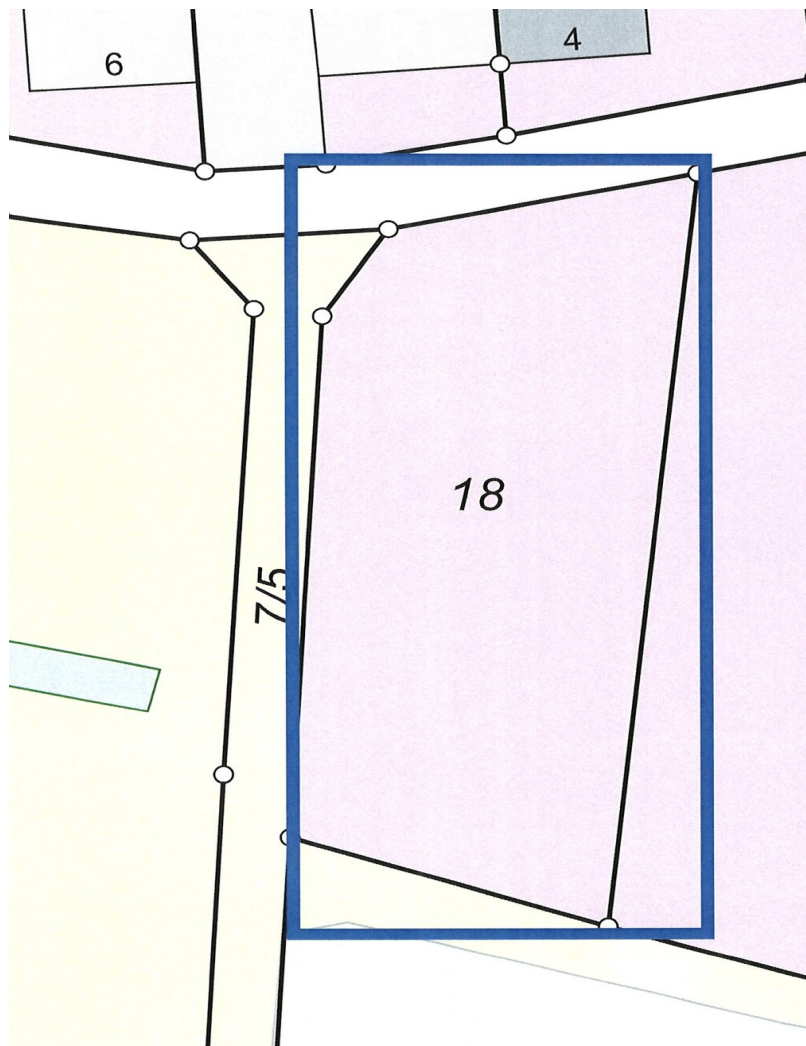
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Hanggrundstück für Wohnbebauung mit einer großzügigen Fläche von ca. 1.420 m<sup>2</sup>, davon 822 m<sup>2</sup> Bauland. Das Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Bauvorhaben und spricht sowohl Bauherren als auch Investoren an, die Wert auf eine ansprechende Lage und viel Raum für unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand in einem gewachsenen Wohngebiet, das sich durch seine gepflegte Nachbarschaft, eine angenehme Wohnatmosphäre und gute Erreichbarkeit auszeichnet. Dank der ruhigen Seitenstraße profitieren zukünftige Eigentümer von einer entspannten Umgebung mit wenig Durchgangsverkehr. Gleichzeitig sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen bequem erreichbar.

Die Gesamtfläche von ca. 1.420 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder einer kleinen Wohnanlage. Der rechteckige Zuschnitt erleichtert flexible Planungsvorhaben und gewährleistet eine vielseitige Nutzung des Grundstücks. Die Bebauung richtet sich nach der Nachbarbebauung (§34BauGB). Der großzügige Gartenbereich bietet Gestaltungsspielraum, ob für Grünflächen, eine Terrasse oder größere Spielflächen.

Ein Strom-, Wasser- sowie Gasanschluss befindet sich an der Straße; der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist ebenfalls gegeben.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Bauplatzes. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und eine persönliche Beratung zur Verfügung.

**Objektnummer: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

## Alles zum Standort

Schäfstall ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries. Zur Gemarkung gehören Eckhof, Karweiserhof, Lehenhof und Schweizerhof. Insgesamt zählt die Gemeinde rund 250 Einwohner.

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 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 Kinderkrippen, Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen, eine Wirtschaftsschule 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: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

## Sonstige Angaben

### IHRE ANFRAGE:

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

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25248111 - 86609 Donauwörth / Schäfstall - Schäfstall**

## 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)