

Donauwörth – Parkstadt

Top saniertes Reihenhaus mit gehobener Ausstattung und schöner Aussicht

Property ID: 24248061



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,54 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 201 m²

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

At a glance

Property ID	24248061
Living Space	ca. 85,54 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1960

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 56 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	178.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.09.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property



Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property



**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



Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property



Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property



Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property



Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

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

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

A first impression

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus, das Sie ohne Renovierungsarbeiten beziehen können? Auf eine moderne und gehobene Ausstattung möchten Sie ebenfalls nicht verzichten? Dieses geschmackvoll im Jahr 2021 modernisierte und attraktive Reihennmittelhaus mit ca. 85 m² Wohnfläche wurde im Jahr 1960 auf einem ca. 201 m² großen und sonnigen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Die modern gestaltete Gartenfläche der Immobilie erreichen Sie über die westlich ausgerichtete Terrasse, auf der Sie die Abendsonne nach einem anstrengenden Arbeitstag mit Ihrer Familie in vollen Zügen genießen können. Der Vorgarten präsentiert sich als stilvoll bepflanzter Wohlfühlort. Zusätzlich bietet Ihnen eine Videosprechanlage inklusive Kameras und Sensoren Sicherheit für Sie und Schutz für Ihr zukünftiges Eigentum. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den hellen Flur in den gemütlichen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der Ihnen den Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten ermöglicht. Die neu eingebaute Heizungsanlage lässt sich zudem bequem vom Wohnbereich aus per Fernbedienungsstation steuern und einstellen. In der Küche erwartet Sie eine vorinstallierte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Bosch und Siemens. Vervollständigt wird das familienfreundliche Parterre durch das Gäste-WC mit Tageslichtfenster, Waschbecken und dazugehörigem Unterschrank. Über die charmante und neu gestaltete Wendeltreppe im Flur erreichen Sie das Obergeschoss Ihres neuen Eigenheims. Dieses Stockwerk verfügt über ein modernes und lichtdurchflutetes Badezimmer mit großer Badewanne, Waschbecken mit Spiegel- und Unterschrank und WC, ein Elternschlafzimmer und zwei weitere (Kinder-)Zimmer, die Sie auch als Büro, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen können. Außerdem erreichen Sie von dieser Etage aus den nicht ausgebauten Spitzboden, der Ihnen weiteren Stauraum zum Keller bietet. Im Kellergeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Waschbecken und Zugang zum Garten, der Heizungsraum und zwei weitere Kellerräume, die sowohl als zusätzlichen Lagerplatz oder auch als Hobbyraum dienen. In allen Räumlichkeiten im Keller wurden die Böden gefliest. Das variabel nutzbare Reihennmittelhaus bietet viel Gestaltungsfreiraum für unterschiedlichste Ansprüche - für Familien ebenso wie für Paare oder Singles mit Platzbedarf, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Der kluge Grundriss sorgt dafür, dass auf übersichtlicher Fläche ein Familienheim entstanden ist. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12799730.

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Details of amenities

- + top saniertes Reihenhaus mit gehobener Ausstattung
- + ruhige und beliebte Wohnlage
- + 2021 komplett und hochwertig modernisiert
- + sonniges Grundstück mit ca. 201 m² und herrlichem Ausblick
- + ca. 85 m² Wohnfläche
- + voll unterkellert
- + insgesamt 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- + Terrasse mit großer Markise und Zugang zum Garten
- + Videosprechanlage mit Sensoren und Kameras
- + hochwertiger Parkettboden mit Trittschalldämmung
- + Einbauküche inkl. Elektrogroßgeräte
- + Heizungsanlage per Fernbedienungsstation steuerbar

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

All about the location

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.

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 178.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 County Donau-Ries - Nördlingen

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com