

Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

# Attraktives Einfamilienhaus mit Garten und Garage in zentrumsnaher Lage

Property ID: 24248041



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,59 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 465 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

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

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## At a glance

Property ID	24248041	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 113,59 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 41 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1949		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	350.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.02.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmittre Donauwörth

## The property

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



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

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

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



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



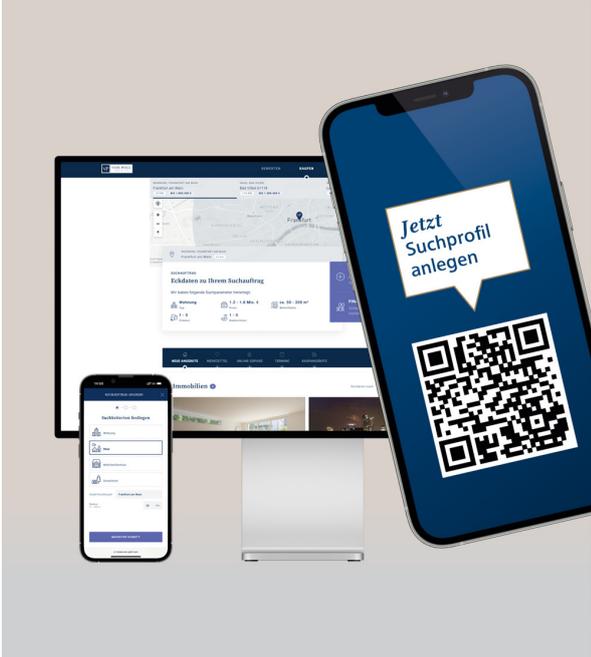
Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmittme Donauwörth

## The property



**VP 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)

Marktpreis	4.150€	+8,8%	512,25€	+8,8%
Marktpreis	4.150€	+8,8% <td>512,25€</td> <td>+8,8%</td>	512,25€	+8,8%
Marktpreis	4.150€	+8,8% <td>512,25€</td> <td>+8,8%</td>	512,25€	+8,8%

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## A first impression

Das hier angebotene und charmante Einfamilienhaus mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erbaut im Jahr 1949 und durch einen Anbau im Jahr 1979 erweitert, befindet sich in einem familienfreundlichen und zentrumsnahen Wohngebiet auf einem sonnigen und ca. 465 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Donauwörth. Neben einer Teilunterkellerung ist die Immobilie mit einer großzügigen Einzelgarage mit angrenzendem Abstellraum und einem Gartenhaus ausgestattet. Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss, wo einladende Räumlichkeiten geschickt angeordnet sind. Über die Diele erreichen Sie den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und Zugang zum verglasten Wintergarten, der einen wunderbaren Blick in den Garten bietet und zu gemütlichen Stunden mit der Familie und Freunden einlädt. Eine extra gelegene Küche versehen mit einer hochwertigen Einbauküche vom Schreiner, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC bieten Ihnen die Möglichkeit für Wohnen auf einer Etage. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit drei weiteren Schlafzimmern, die genügend Raum für individuelle Entfaltung bieten. Eines der Schlafzimmer besticht durch einen Zugang zur Loggia, die einen idyllischen Ausblick auf den Garten verspricht. Hier können ruhige Stunden in privater Atmosphäre genossen werden. Der nicht ausgebaute Dachspitz verspricht Ihnen zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie der Gasheizung (die bereits 2004 erneuert worden ist) und drei weitere Kellerräume, die sich hervorragend als Abstell- oder Hobbyräume nutzen lassen. Der Hauswirtschaftsraum ermöglicht zudem einen direkten Zugang zum Garten. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## Details of amenities

- + charmantes Wohnhaus mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 41,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + sonniges Grundstück mit ca. 465 m<sup>2</sup> in zentrumsnaher Lage
- + Baujahr Wohnhaus 1949 / Anbau 1979
- + insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + teilunterkellert
- + großzügige Einzelgarage mit angrenzendem Abstellraum
- + Gartenhütte im Garten
- + lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- + Loggia im Dachgeschoss
- + Gasbrennwertheizung von 2004
- + hochwertige Einbauküche vom Schreiner
- + Wohnen auf einer Etage möglich

Property ID: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## 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 Ausflugs Touristen. 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: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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