

Donauwörth - Parkstadt

## Exclusive architect-designed house with high-quality features in a prime location

*Property ID: 25248028*



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

**PURCHASE PRICE: 735.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 921 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25248028 - 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: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25248028                  |
| Living Space         | ca. 255,36 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1981                      |
| Type of parking      | 2 x Garage                |

|                                  |                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 735.000 EUR                                                                           |
| House                            | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2024                                                                                  |
| Condition of<br>property         | Well-maintained                                                                       |
| Construction<br>method           | Solid                                                                                 |
| Usable Space                     | ca. 53 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Sauna, Fireplace,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony               |

**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 93.80 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 04.05.2035         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1981                           |

**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



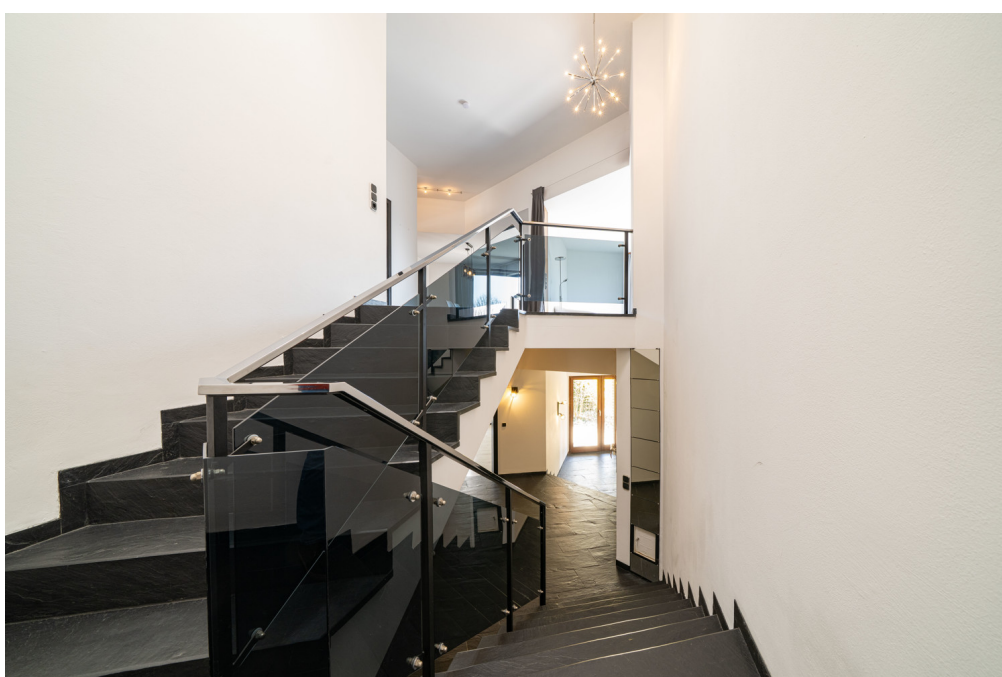
**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## The property



**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)



Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## The property



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**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: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## The property



**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## A first impression

In a sought-after, leafy urban location, an architecturally exceptional villa awaits you, its hexagonal solid construction and generous layout immediately catching the eye. With approximately 255.36 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors, this property offers an unparalleled sense of space and stylish living for discerning buyers. The property impresses with its high-quality interior finishes, including elegant slate floors, a marble bathroom, and a custom-designed fitted kitchen, which is already included in the purchase price. A cozy soapstone stove with electric controls (installed in 2023) completes the harmonious living environment. Underfloor heating throughout the house ensures pleasant warmth and a comfortable indoor climate. A particular highlight is the spacious wellness area, which, with its sauna, spa shower, and pre-installed pool fittings in the hobby room, leaves nothing to be desired. For future-proof living, conduits for a photovoltaic system have already been installed from the roof to the basement – an ideal prerequisite for energy self-sufficiency. Enjoy the magnificent views from the terrace and balcony, both ideally situated facing south and boasting expansive vistas. The garden completes this exclusive offering and provides ample space for personal landscaping. The property is in excellent condition and ready for immediate occupancy. Minor modernizations were last carried out in 2024. The wallbox for electric vehicles in the spacious double garage underscores the contemporary comfort. Despite the high-quality features and meticulous maintenance, there is still investment potential in the landscaping and energy efficiency: The building structure largely dates back to 1981. This presents the new owner with individual design options to bring the property up to current energy efficiency standards while simultaneously enhancing its appeal. The location is among the most sought-after residential areas in the city – surrounded by lush greenery and with excellent access to all essential amenities. Shopping facilities, schools, doctors, and recreational areas are all within easy reach. This unique property combines architectural individuality, stylish furnishings and space for personal development – a rare opportunity for those seeking something extraordinary.

**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Details of amenities

- + Architektonisch außergewöhnlich: sechseckige Massivbauweise
- + 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und Gäste-WC
- + Großzügige Wohnfläche von ca. 255,36 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- + Hochwertige Ausstattung mit edlen Naturstein- und Schieferböden
- + Hinterlüftete Fassade – langlebig & energieeffizient
- + Wellnessbereich mit Sauna, hochwertiger Wellnessdusche und vorbereiteter Pool-Vorrichtung im großen Hobbyraum
- + Leerrohre für PV-Anlage vom Dach bis ins Untergeschoss bereits vorhanden
- + Grundstück mit 921 m<sup>2</sup>, Balkon, Terrasse und Garten
- + Einbauküche inklusive und im Kaufpreis enthalten
- + Specksteinofen (2023) mit elektrischer Steuerung
- + Gas-Zentralheizung, Heiztherme aus 2001 und Brenner aus 2024
- + Wallbox (2023) für E-Mobilität in Doppelgarage
- + Gepflegter Zustand
- + Sofort bezugsfrei – das Haus steht leer

**Property ID: 25248028 - 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 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.

**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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