

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

Property ID: 25248008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103,92 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 366 m²

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

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

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

At a glance

Property ID	25248008
Living Space	ca. 103,92 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1953

Purchase Price	275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	27.02.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	300.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte 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

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle 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

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

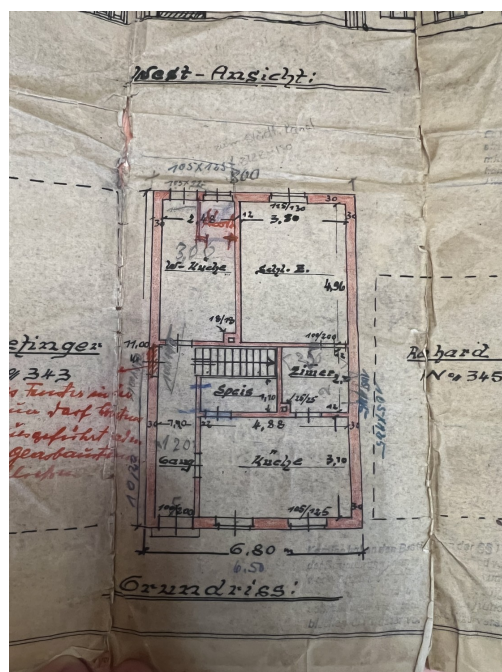
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



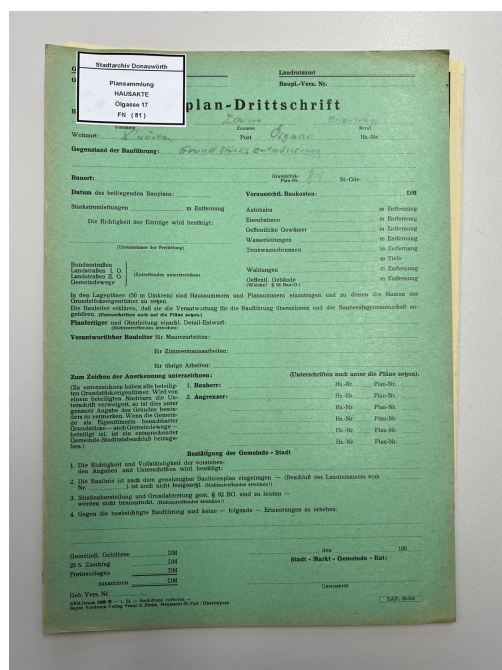
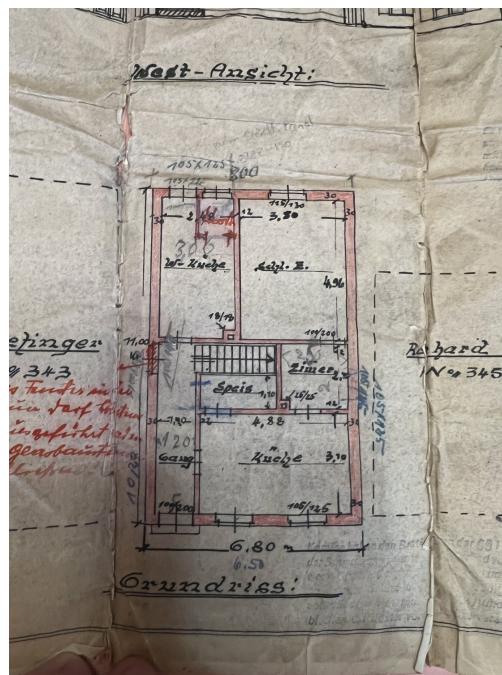
Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property



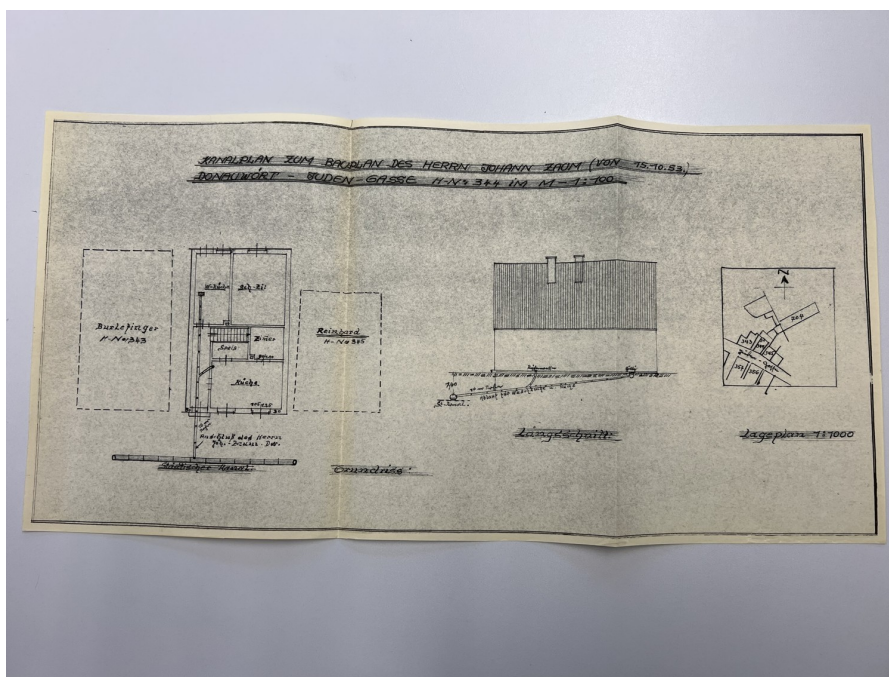
Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitt

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

The property



Städtische Dienststelle		Landstramt	
Plananzahlung		Bauz-Verm. No.	
HAUSGASSE			
Anlagen 17			
Fl. (H.)			

Plan-Drittschrift

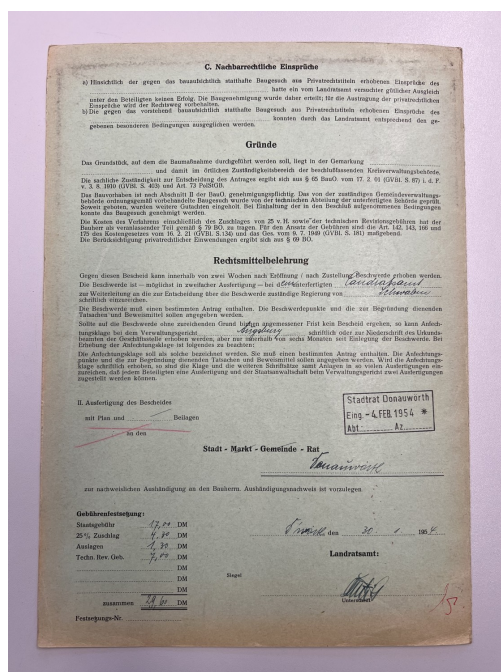
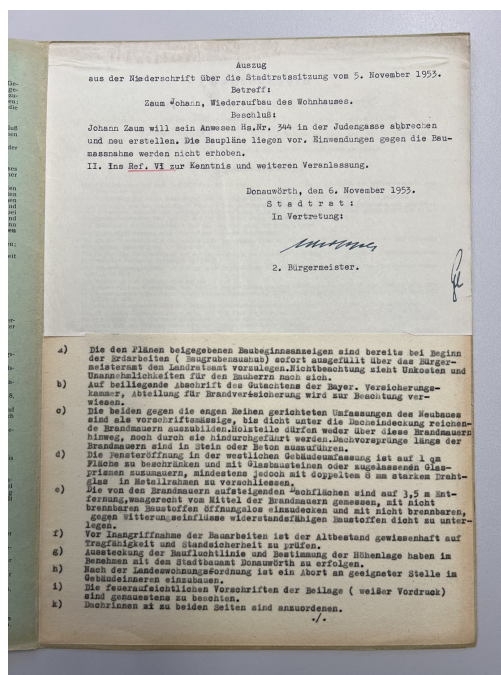
Bencher: *Johann Lohm* Pat. *Tubenjose* H.-Nr. *364*
Wohnort: *Donausch* Ort: *Wien* Gewerbe: *Handwerker des bürgerlichen Gewerbes*

Gezeichnet: *81* St.-Gut. *Donausch*

Datum des vorliegenden Bauplans: *18.12.1883*

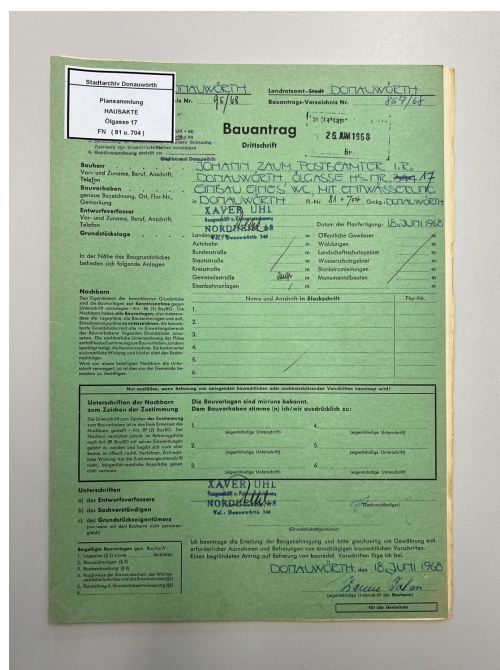
Starkenscheinungen:	in Erfahrung	Öffentliche Gelehrter:	in Erfahrung
Rundmaße:		Wassentischen:	in Erfahrung
Landmaße 1. O.		Trichterschrauben:	in Erfahrung
Landmaße 2. O.	(Österreichische Landesmaße)	Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 3. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 4. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 5. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 6. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 7. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 8. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 9. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 10. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 11. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 12. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 13. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 14. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 15. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 16. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 17. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 18. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 19. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 20. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 21. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 22. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 23. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 24. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 25. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 26. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 27. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 28. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 29. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 30. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 31. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 32. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 33. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 34. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 35. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 36. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 37. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 38. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 39. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 40. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 41. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 42. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 43. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 44. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 45. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 46. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 47. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 48. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 49. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 50. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 51. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 52. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 53. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 54. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 55. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 56. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 57. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 58. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 59. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 60. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 61. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 62. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 63. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 64. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 65. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 66. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 67. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 68. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 69. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 70. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 71. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 72. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 73. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 74. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 75. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 76. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 77. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 78. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 79. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 80. O.		Wassersägen:	in Erfahrung
Landmaße 81. O.		Wassersägen:	in Erfahrung

The property

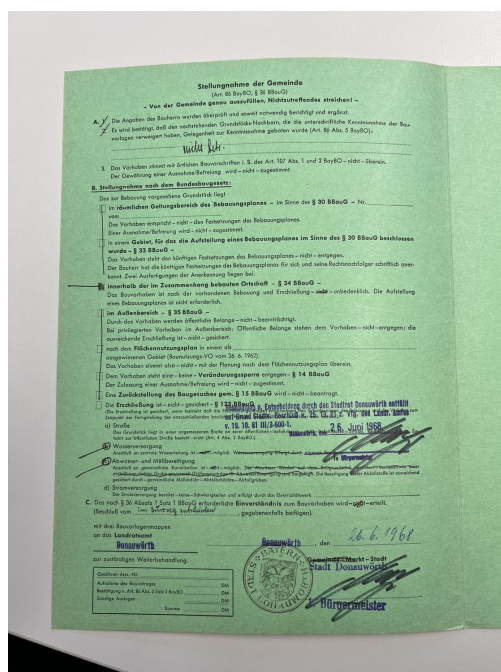
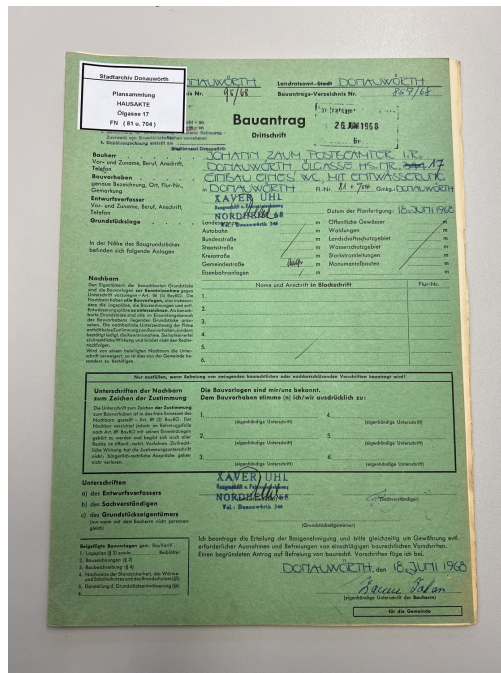


Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

The property

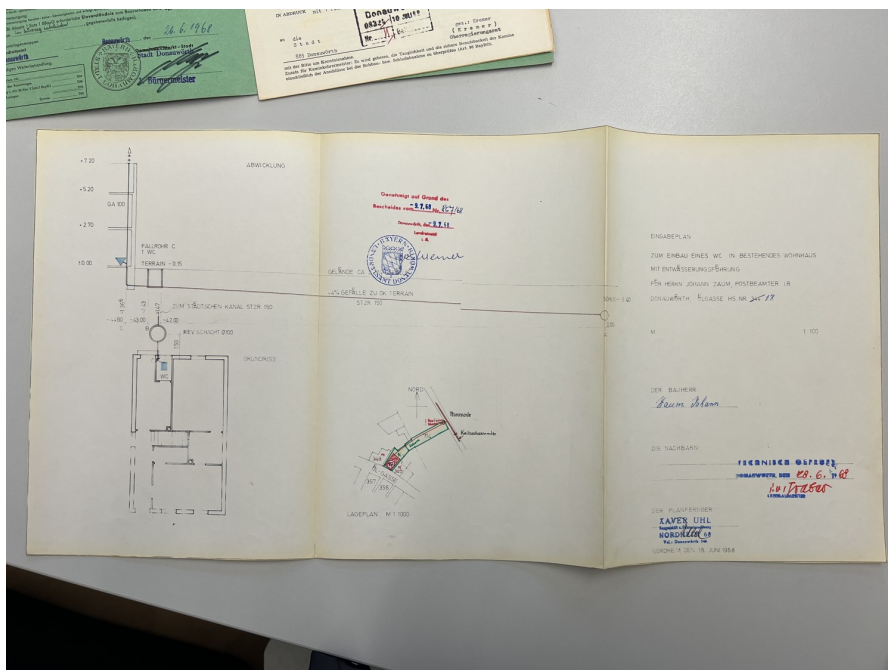
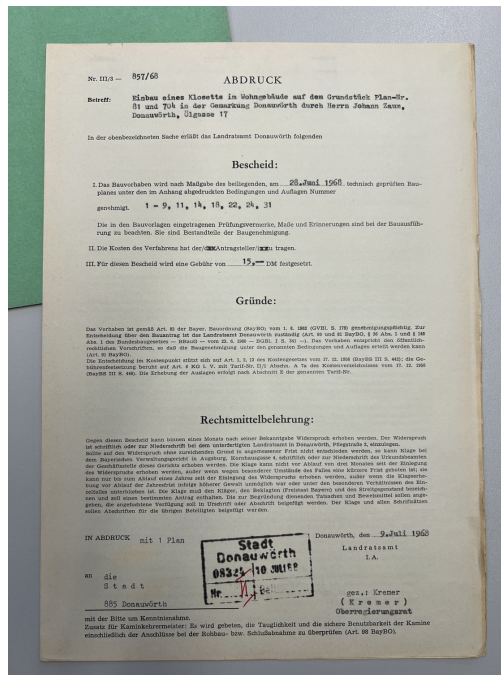


The property

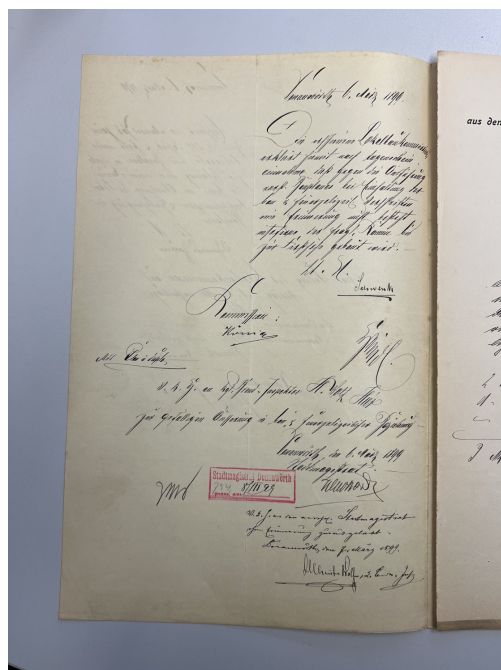
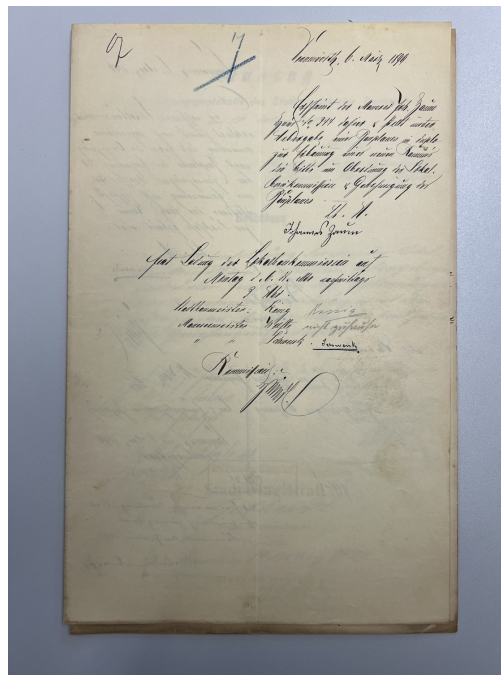


Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

The property

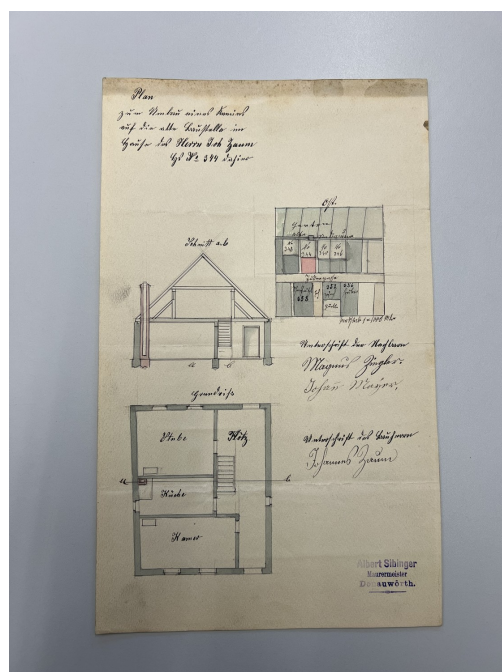
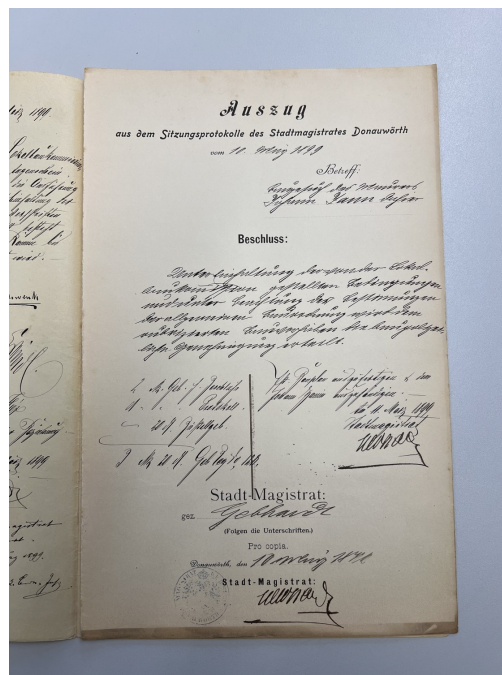


The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

The property



Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus stellt eine herausragende Gelegenheit für Liebhaber zentral gelegener Immobilien im Herzen von Donauwörth dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 366 m², direkt an der historischen Stadtmauer und mit Zugang zur Promenade, wurde das Objekt im Jahr 1953 erbaut. Die Wohnfläche von etwa 103,92 m² erstreckt sich über zwei Etagen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt 3,5 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ist das Haus ideal für verschiedene Wohnkonzepte. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Küche mit integriertem Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und Entspannung. Darüber hinaus befinden sich ein praktischer Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten. Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer, das mit einem angrenzenden Ankleidezimmer überzeugt. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss kann flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten, der direkt an die historische Stadtmauer grenzt und zur Promenade führt. Dieser idyllische Außenbereich kann über das charmante Gartenhaus erreicht werden, das ebenfalls an die Stadtmauer angrenzt. Der Freisitz im Garten sorgt für ein einzigartiges Ambiente und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier können Sie die Ruhe und den Charme der historischen Umgebung genießen, während Sie gleichzeitig die Nähe zur Promenade und zur Innenstadt erleben. Ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Das Einfamilienhaus steht unter Ensembleschutz, was den historischen Wert des Gebäudes unterstreicht und gewährleistet, dass der einzigartige Charme des Hauses erhalten bleibt. Gleichzeitig eröffnet dieser Status die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen, moderne Wohnansprüche mit historischem Flair zu verbinden. Die zentrale Lage im Herzen von Donauwörth garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an die örtliche Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Immobilie sowohl für Familien als auch für Alleinstehende zu einem attraktiven Wohnort macht. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Details of amenities

- + ca. 366m² großes Grundstück im Herzen von Donauwörth
- + Garten an der Stadtmauer zur Promenade
- + ca. 104 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- + insgesamt 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- + Innenhof mit Zugang zur Promenade durch die Stadtmauer
- + charmantes Gartenhaus an der Stadtmauer
- + Freisitz im Garten zur Promenade
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken
- + separates WC
- + Denkmal-Ensembleschutz
- + ggf. steuerliche Vorteile aufgrund des Ensembleschutzes

Property ID: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

All about the location

Diese charmante Immobilie liegt im Herzen der Donauwörther Stadt und ist an die wunderschöne Promenade angebunden. 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: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 300.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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 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: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com