

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Future-proof investment: Rented two-family house with stable future prospects

Property ID: 25248065



KI generiertes Homestaging

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162,76 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 595 m²

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

At a glance

Property ID	25248065
Living Space	ca. 162,76 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	479.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	173.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.05.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



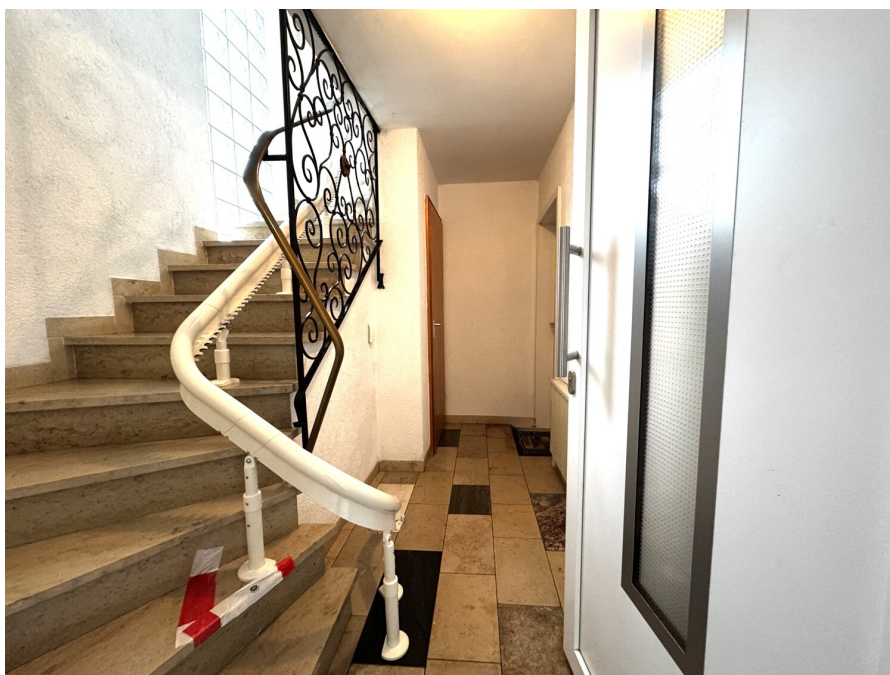
Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property



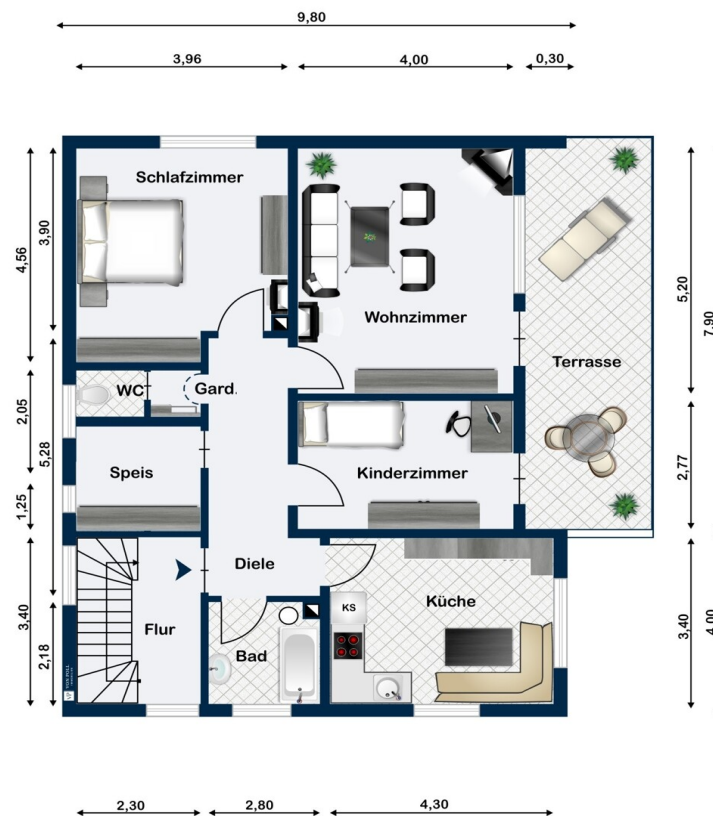
Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

The property

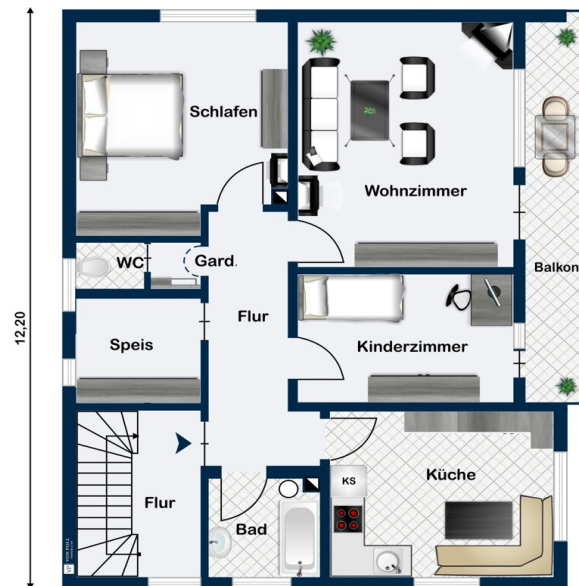


Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

A first impression

A property that combines stability and future potential – ideal for investors who value security, substance, and growth. This well-maintained two-family house, built in 1969, presents itself as a stable and future-proof investment in a quiet, sought-after residential area of Riedlingen. The property impresses with its solid construction, reliable rental income, and attractive development opportunities for forward-thinking investors. On a generous plot of land, two identical, well-designed apartments, each with approximately 81 m² of living space, offer a functional and rental-friendly concept. Both units feature sunny outdoor areas – a terrace on the ground floor and a balcony on the upper floor, each with an ideal south-facing orientation. The property has a full basement and, with its unfinished attic, offers additional potential for future expansion or value increases. Features include PVC windows (installed in 2001) and a gas central heating system (installed in 2005). A large double garage (built in 1997) and a spacious, paved driveway with additional parking complete the overall picture. Both apartments are reliably and long-term rented – the ground floor since 2005, the upper floor since 2006. The monthly rent is €500 per apartment, plus €40 per garage parking space. With a current annual net rent of €12,960, the property offers stable returns with further potential for rent adjustments. For investors focused on value preservation, sustainable returns, and medium-term development opportunities, this two-family house is a compelling option. The combination of a solid rental situation, well-maintained condition, and expansion potential provides a secure foundation for long-term wealth accumulation – while simultaneously offering potential for future appreciation.

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Details of amenities

- + vermietetes Zweifamilienhaus
- + Baujahr 1969
- + Zwei baugleiche, gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnungen à ca. 81,38 m²
- + Balkon bzw. Terrasse mit Südausrichtung
- + Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- + Voll unterkellert, zusätzliche Nutzflächen
- + Kunststofffenster, Baujahr 2001
- + Gas-Zentralheizung, Baujahr 2005
- + Großzügige, gepflasterte Hofeinfahrt
- + Doppelgarage, Baujahr 1997
- + Großes, gepflegtes Grundstück in beliebter Wohnlage
- + Langfristig vermietet – stabile Mieteinnahmen
- + Letzte Mieterhöhungen in 2024
- + Solide Bausubstanz mit Modernisierungs- und Wertsteigerungspotenzial

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

All about the location

Donauwörth präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit rund 20.000 Einwohnern und einer dynamisch wachsenden, vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch eine moderne Infrastruktur, die eine hervorragende Lebensqualität gewährleistet, sowie durch eine starke lokale Wirtschaft mit Schwerpunkten in Luftfahrt, Automobilzulieferung und Logistik. Die sichere Umgebung und die gute Anbindung an regionale Verkehrsknotenpunkte, insbesondere die Nähe zu Augsburg und München, machen Donauwörth zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Investitionen. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch moderate Preise, eine ausgeprägte Wertstabilität, stabile Nachfrage und geringe Leerstände aus, was eine verlässliche Wertentwicklung unterstreicht.

Der Stadtteil Riedlingen besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Altersstruktur, die für eine stabile und langfristige Nachfrage am Immobilienmarkt sorgt. Die hohe Sicherheit und die solide Infrastruktur mit gut ausgebauten Bildungs- und Gesundheitsangeboten schaffen ein Umfeld, das sowohl für Bewohner als auch für Investoren attraktiv ist. Die gute Anbindung an umliegende Städte wie Biberach und Ulm erhöht zusätzlich die Attraktivität für Pendler und sichert eine konstante Nachfrage nach Wohnraum.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Donauwörth bereichern und die Standortqualität weiter erhöhen. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Aldi Süd, Netto Marken-Discount und Lidl in fußläufiger Entfernung von etwa 12 bis 16 Minuten zur Verfügung. Die Gesundheitsversorgung ist mit der Donau-Ries-Klinik, dem Onkologiezentrum sowie mehreren Apotheken und Facharztpraxen innerhalb von 16 bis 26 Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Bildungsinstitutionen von der Kinderkrippe Storchennest bis zu weiterführenden Schulen sind in einem Umkreis von 5 bis 17 Minuten zu erreichen, was die Attraktivität für Familien und damit die Stabilität des Wohnungsmarktes zusätzlich stärkt. Die gute Erreichbarkeit der Bahnhöfe Donauwörth Gleis 5, 6 und 7 in etwa 26 Minuten zu Fuß sowie mehrerer Busstationen im Umkreis von 2 bis 5 Minuten gewährleistet eine optimale Anbindung an den regionalen Verkehr.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, ausgeprägter Wertstabilität, solider Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage macht Donauwörth, insbesondere den Stadtteil Riedlingen, zu einem äußerst attraktiven Investmentstandort. Für Investoren bietet sich hier die Chance auf eine verlässliche Wertsteigerung in einem zukunftssicheren Umfeld.

mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung.

Property ID: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 173.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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 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: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com