

Donauwörth - Parkstadt

Barrierefreie Südhang-EG-Wohnung mit Einbauküche, Balkon, Wintergarten, Gartenanteil und Fernblick

Property ID: 26248029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,76 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26248029 - 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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

At a glance

Property ID	26248029	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 124,76 m ²	Type	Ground floor
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2026
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1980	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 3 m ²
		Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	68.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.02.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

The property



Property ID: 26248029 - 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




Property ID: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

The property



Property ID: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

A first impression

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 124,76 m² befindet sich im Stadtteil Parkstadt Südhang und bietet komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung. Der Bungalow mit insgesamt zwei Wohneinheiten wurde im Jahr 1980 erbaut, komplett saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, welche flexibel genutzt werden können. Das Badezimmer vereint alle notwendigen Funktionen. Hier ist auch Platz für Ihre Waschmaschine und den Trockner.

Besonderer Wert wurde bei der Gestaltung auf Barrierefreiheit und Seniorentauglichkeit gelegt. Breite Türen und ein stufenloser Zugang ermöglichen einen komfortablen Alltag, ideal auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, in dem ein moderner Holzofen für angenehme Wärme und ein behagliches Ambiente sorgt. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer neuwertigen Einbauküche, die zeitgemäßen Komfort bietet. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 16 m² große Wintergarten mit direktem Zugang in den eigenen Gartenanteil, der zu jeder Jahreszeit zusätzlich nutzbaren Wohnraum schafft. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Licht und eröffnen einen schönen Blick ins Freie. Ergänzend dazu lädt der ca. 12 m² große Südbalkon zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum nach außen.

Die Lage in der Parkstadt Südhang vereint ruhiges Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

Property ID: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Details of amenities

- + Erdgeschosswohnung
- + Baujahr 1980, komplett saniert
- + 4 Zimmer
- + Wohnfläche ca. 125 m²
- + barrierefrei
- + seniorengerechte Wohnung
- + Gartenanteil
- + Parkstadt Südhang
- + Wintergarten mit ca. 16 m² und Balkon mit ca. 12 m²
- + Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- + neuwertige Einbauküche
- + Holzofen im Wohnzimmer
- + Gasheizung mit Fußbodenheizung (Etagenheizung)
- + Enthärtungsanlage

Property ID: 26248029 - 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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Other information

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: 26248029 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com