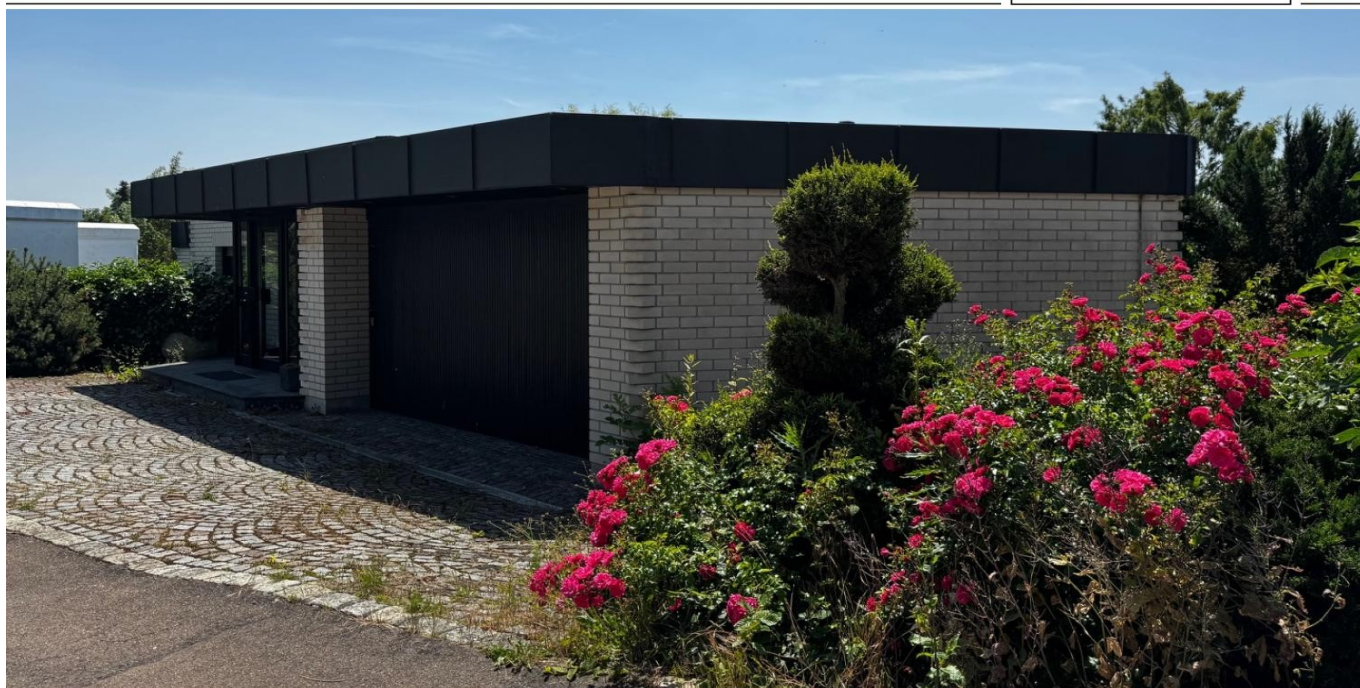


Donauwörth – Parkstadt

## Exclusiva casa diseñada por arquitectos con características de alta calidad en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25248028



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

PRECIO DE COMPRA: 775.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 921 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25248028                  |
| Superficie habitable | ca. 255,36 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1981                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 775.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 53 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón     |

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 93.80 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 04.05.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Una primera impresión

En una codiciada y frondosa zona urbana, le espera una villa arquitectónicamente excepcional. Su sólida construcción hexagonal y su generosa distribución llaman la atención de inmediato. Con aproximadamente 255,36 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en dos plantas, esta propiedad ofrece una sensación de amplitud inigualable y un estilo de vida elegante para compradores exigentes. La propiedad impresiona por sus acabados interiores de alta calidad, que incluyen elegantes suelos de pizarra, un baño de mármol y una cocina equipada a medida, ya incluida en el precio de compra. Una acogedora estufa de esteatita con controles eléctricos (instalada en 2023) completa la armonía del entorno. La calefacción por suelo radiante en toda la casa garantiza una agradable calidez y un clima interior confortable. Un punto culminante es la espaciosa zona de bienestar, que, con sauna, ducha de hidromasaje y preinstalación de piscina en la sala de ocio, satisface todas las necesidades. Para una vivienda con garantía de futuro, ya se han instalado conductos para un sistema fotovoltaico desde el tejado hasta el sótano, un requisito ideal para la autosuficiencia energética. Disfrute de las magníficas vistas desde la terraza y el balcón, ambos con una ubicación ideal orientada al sur y con amplias vistas. El jardín completa esta exclusiva oferta y ofrece amplio espacio para el paisajismo personal. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y lista para su ocupación inmediata. Las últimas reformas menores se realizaron en 2024. El punto de acceso para vehículos eléctricos en el espacioso garaje doble realza su confort contemporáneo. A pesar de las características de alta calidad y el meticuloso mantenimiento, aún existe potencial de inversión en paisajismo y eficiencia energética: la estructura del edificio data en gran parte de 1981. Esto ofrece al nuevo propietario opciones de diseño personalizadas para adaptar la propiedad a los estándares actuales de eficiencia energética, a la vez que realza su atractivo. La ubicación se encuentra entre las zonas residenciales más codiciadas de la ciudad, rodeada de exuberante vegetación y con excelente acceso a todos los servicios esenciales. Centros comerciales, escuelas, médicos y zonas recreativas están a poca distancia. Esta propiedad única combina singularidad arquitectónica, mobiliario elegante y espacio para el desarrollo personal: una oportunidad única para quienes buscan algo extraordinario.

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Detalles de los servicios

- + Architektonisch außergewöhnlich: sechseckige Massivbauweise
- + 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und Gäste-WC
- + Großzügige Wohnfläche von ca. 255,36 m² 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 m², 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

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Todo sobre la ubicación

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Würnitz, 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 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.

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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