

Donauwörth - Parkstadt

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

Número de propiedad: 25248028



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 735.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255,36 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 921 m²**

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	Precio de compra	735.000 EUR
Superficie habitable	ca. 255,36 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1981	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 53 m ²
		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/m ² a
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



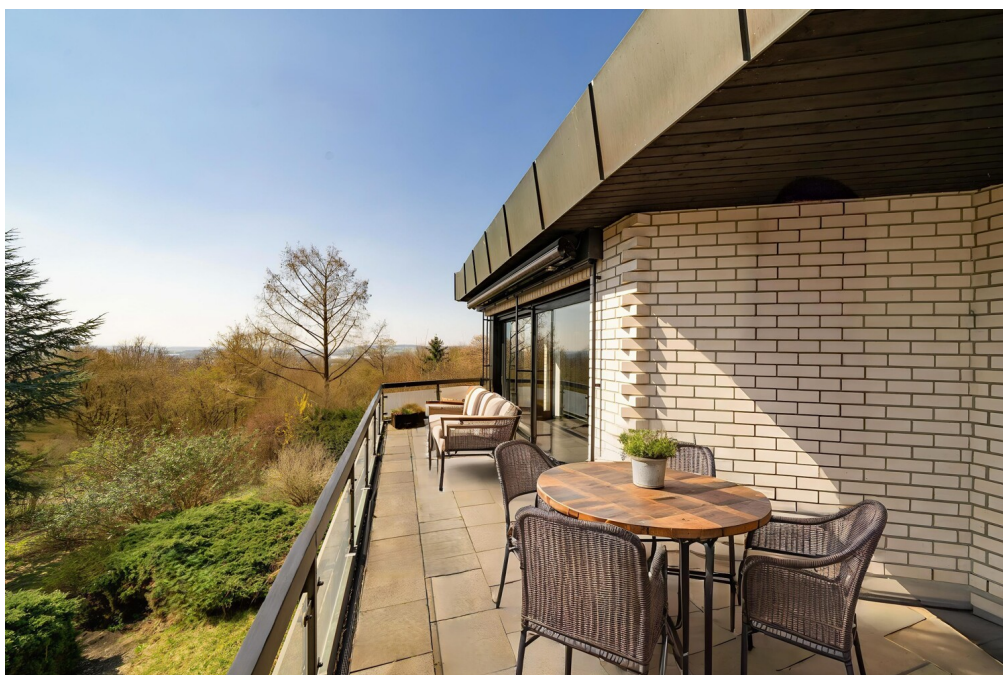
Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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



**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



Número de propiedad: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



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.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

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



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 m² 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 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.

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/(m²*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 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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com