

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Inversión a prueba de futuro: Casa bifamiliar en alquiler con perspectivas de futuro estables

Número de propiedad: 25248065



KI generiertes Homestaging

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 479.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 162,76 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 595 m²

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

De un vistazo

Número de propiedad	25248065
Superficie habitable	ca. 162,76 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	479.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	31.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	173.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



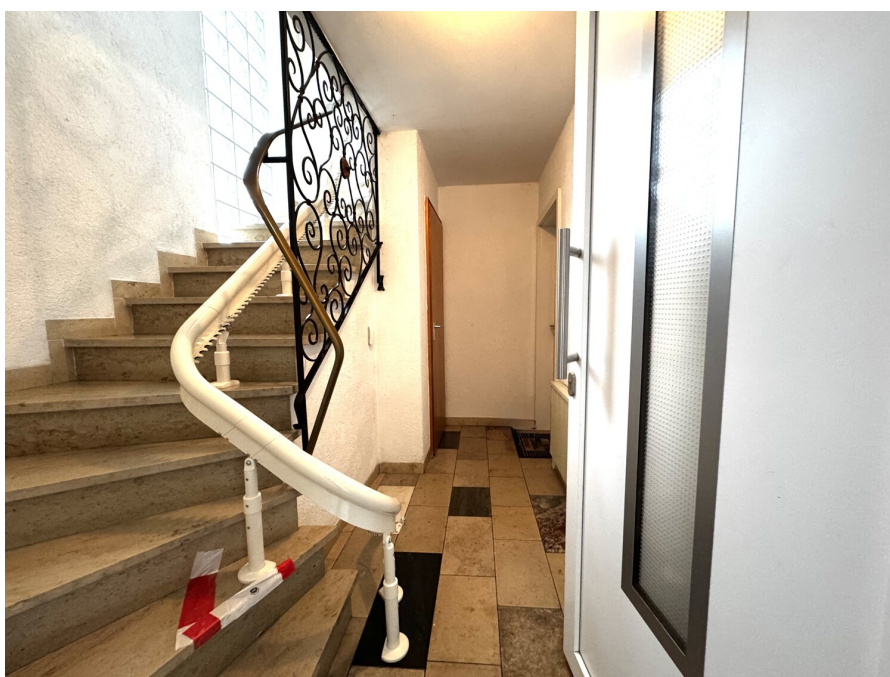
Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



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

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad



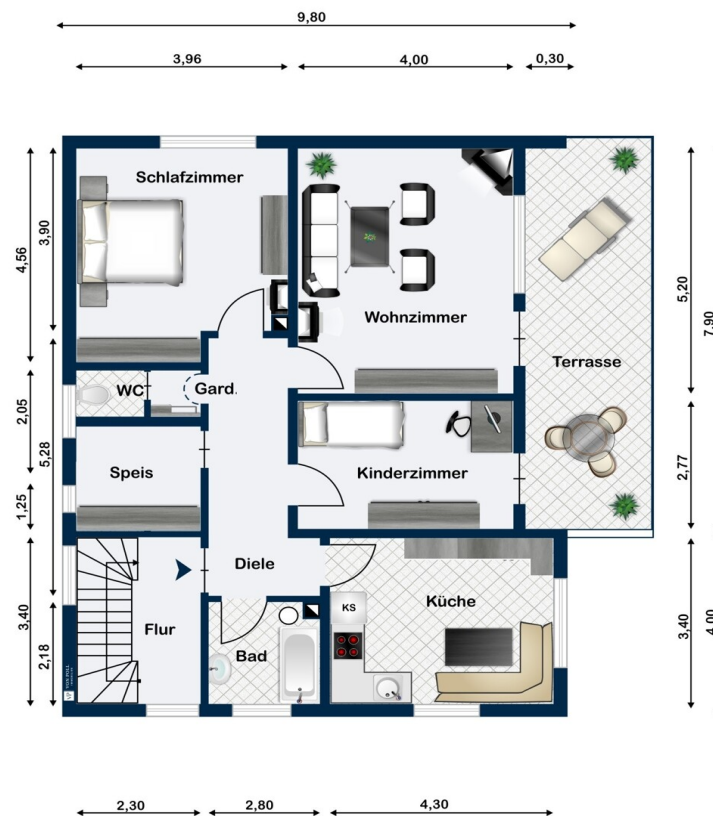
Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La propiedad

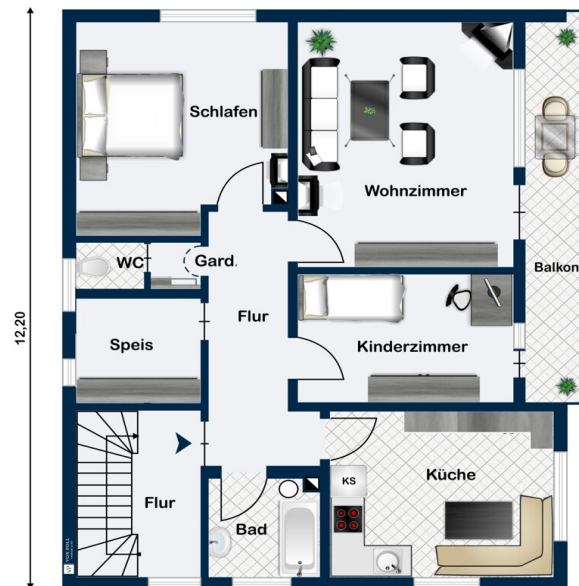


Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Una primera impresión

Una propiedad que combina estabilidad y potencial de futuro, ideal para inversores que valoran la seguridad, la solidez y el crecimiento. Esta casa bifamiliar, construida en 1969 y en perfecto estado, se presenta como una inversión estable y con garantía de futuro en una tranquila y codiciada zona residencial de Riedlingen. La propiedad impresiona por su sólida construcción, sus ingresos por alquiler estables y sus atractivas oportunidades de desarrollo para inversores con visión de futuro. En un amplio terreno, dos apartamentos idénticos y bien diseñados, cada uno con aproximadamente 81 m² de superficie habitable, ofrecen un concepto funcional y de fácil alquiler. Ambas unidades cuentan con soleadas zonas exteriores: una terraza en la planta baja y un balcón en la planta superior, ambos con una orientación sur ideal. La propiedad cuenta con un sótano completo y, con su ático sin terminar, ofrece potencial adicional para futuras ampliaciones o revalorización. Las características incluyen ventanas de PVC (instaladas en 2001) y calefacción central de gas (instalada en 2005). Un amplio garaje doble (construido en 1997) y una amplia entrada pavimentada con aparcamiento adicional completan el conjunto. Ambos apartamentos se alquilan de forma estable y a largo plazo: la planta baja desde 2005 y la planta alta desde 2006. El alquiler mensual es de 500 € por apartamento, más 40 € por plaza de garaje. Con una renta neta anual actual de 12.960 €, la propiedad ofrece una rentabilidad estable con potencial de ajuste de renta. Para inversores interesados en la preservación del valor, una rentabilidad sostenible y oportunidades de desarrollo a medio plazo, esta casa bifamiliar es una opción atractiva. La combinación de una sólida situación de alquiler, un estado de conservación impecable y un gran potencial de expansión proporciona una base sólida para la acumulación de patrimonio a largo plazo, a la vez que ofrece potencial de revalorización futura.

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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