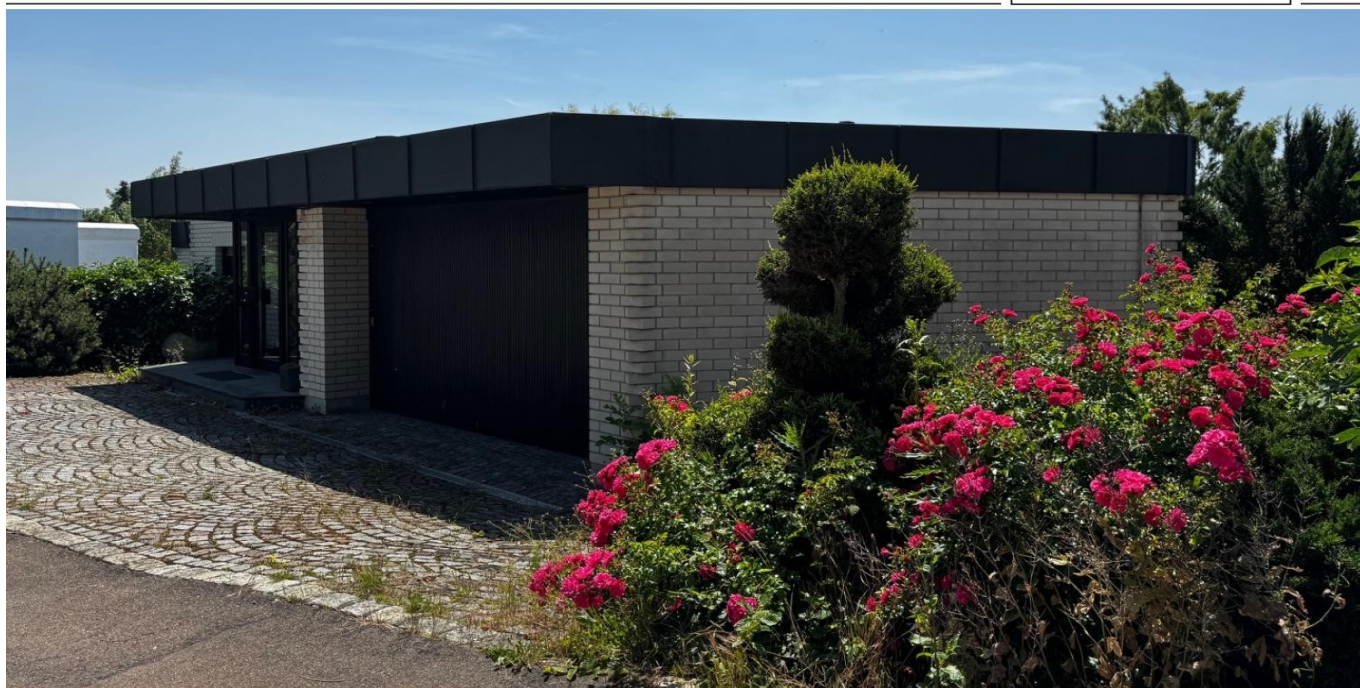


Donauwörth – Parkstadt

## Maison d'architecte exclusive avec des prestations haut de gamme dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25248028



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

PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 921 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248028
Surface habitable	ca. 255,36 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	93.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

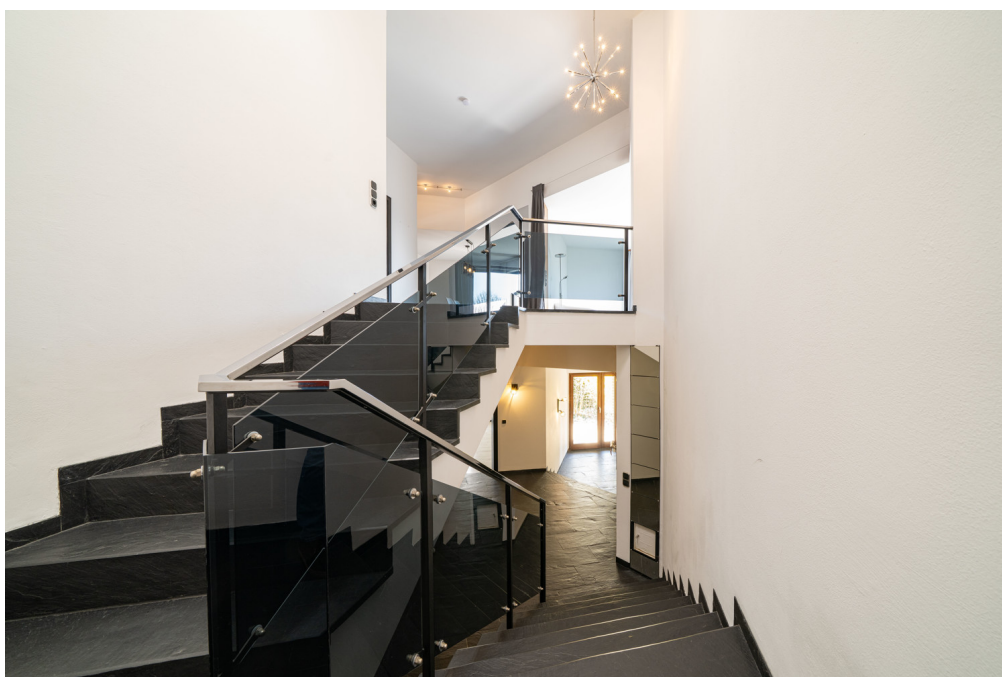
## La propriété





CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt**

## Une première impression

Dans un quartier urbain prisé et verdoyant, une villa d'exception vous attend. Sa construction hexagonale massive et son agencement généreux séduisent au premier regard. Avec environ 255,36 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, cette propriété offre un confort et un style de vie raffinés, pour le plus grand plaisir des acquéreurs les plus exigeants. Elle impressionne par ses finitions intérieures haut de gamme, notamment ses élégants sols en ardoise, sa salle de bains en marbre et sa cuisine aménagée sur mesure, déjà incluse dans le prix de vente. Un poêle en stéatite à commandes électriques (installé en 2023) complète harmonieusement l'atmosphère. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable et un confort thermique optimal. L'espace bien-être spacieux, avec son sauna, sa douche spa et les équipements pré-installés pour une piscine dans la salle de loisirs, est un atout majeur. Pour une autonomie énergétique garantie, les conduits pour un système photovoltaïque ont déjà été installés du toit au sous-sol. Profitez des vues magnifiques depuis la terrasse et le balcon, tous deux idéalement orientés plein sud et offrant un panorama exceptionnel. Le jardin complète ce bien d'exception et offre un espace généreux pour vos aménagements paysagers. La propriété est en excellent état et disponible immédiatement. Des travaux de modernisation mineurs ont été effectués en 2024. La borne de recharge pour véhicules électriques dans le spacieux garage double souligne le confort moderne. Malgré ses prestations haut de gamme et son entretien méticuleux, des améliorations sont encore possibles en matière d'aménagement paysager et d'efficacité énergétique : la structure du bâtiment date en grande partie de 1981. Le futur propriétaire dispose ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement pour mettre la propriété aux normes énergétiques actuelles tout en renforçant son charme. Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la ville, elle est entourée de verdure et bénéficie d'un accès facile à toutes les commodités essentielles. Commerces, écoles, médecins et espaces de loisirs sont tous à proximité immédiate. Cette propriété unique allie une architecture originale, un mobilier élégant et un espace propice à l'épanouissement personnel : une opportunité rare pour ceux qui recherchent l'extraordinaire.

CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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