

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

# Investissement d'avenir : Maison bifamiliale louée avec des perspectives d'avenir stables

CODE DU BIEN: 25248065



KI generiertes Homestaging

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

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 595 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25248065                  |
| Surface habitable      | ca. 162,76 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 6                         |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 1969                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 479.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 173.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                      |

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



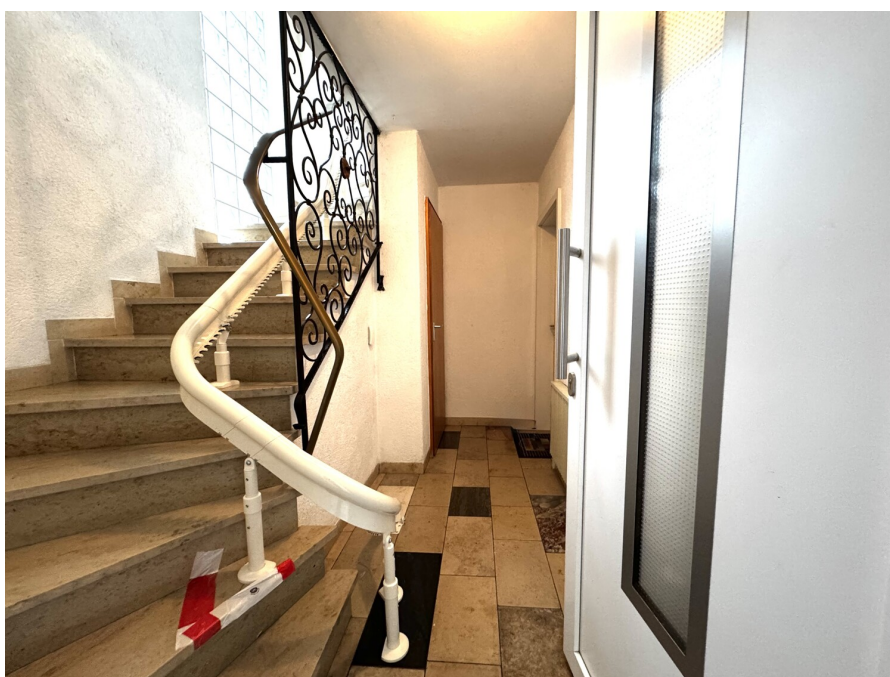
CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## 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: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété



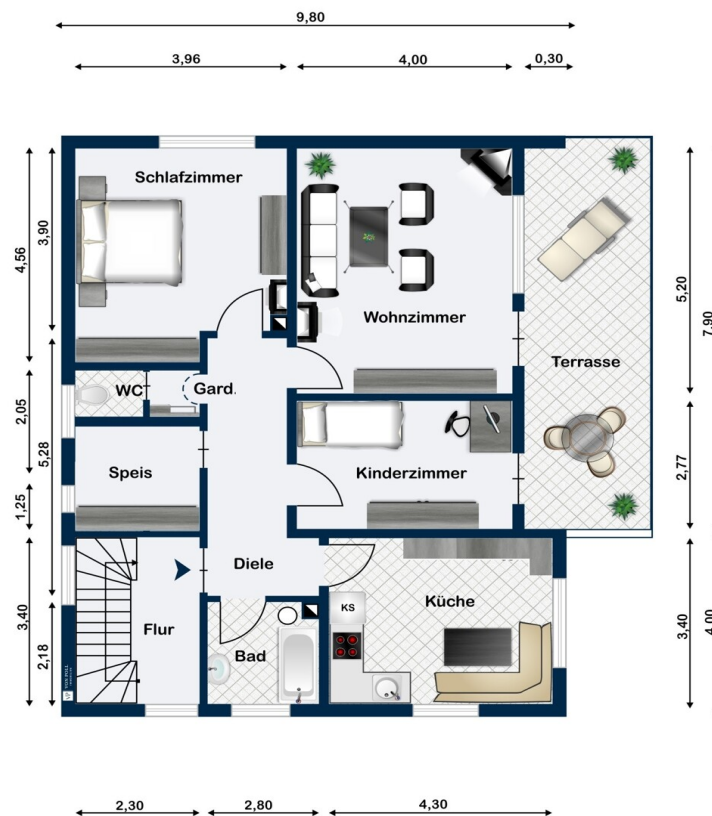
CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## La propriété

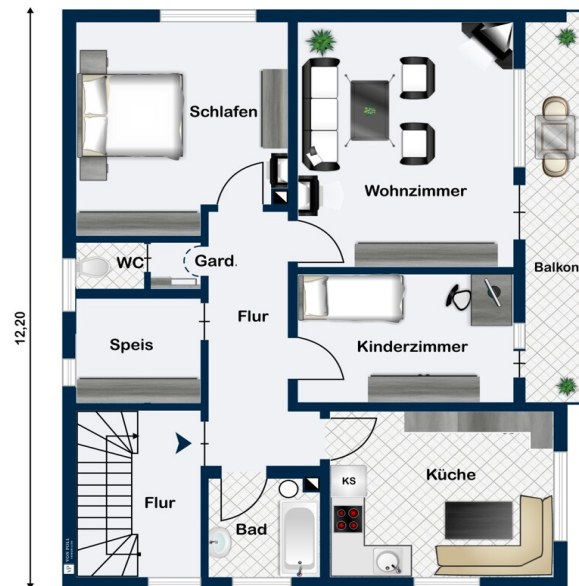


CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen**

## Une première impression

Un bien alliant stabilité et potentiel d'avenir – idéal pour les investisseurs recherchant sécurité, solidité et valorisation. Cette maison bi-familiale bien entretenue, construite en 1969, représente un investissement sûr et pérenne dans un quartier résidentiel calme et recherché de Riedlingen. Elle séduit par sa construction robuste, ses revenus locatifs réguliers et ses perspectives de développement intéressantes pour les investisseurs visionnaires. Sur un terrain généreux, deux appartements identiques et bien agencés, d'environ 81 m<sup>2</sup> chacun, offrent un concept fonctionnel et adapté à la location. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ensoleillé : une terrasse au rez-de-chaussée et un balcon à l'étage, tous deux idéalement exposés plein sud. La propriété dispose d'un sous-sol complet et, grâce à ses combles non aménagés, offre un potentiel d'agrandissement ou de plus-value. Elle est équipée de fenêtres PVC (installées en 2001) et d'un chauffage central au gaz (installé en 2005). Un grand garage double (construit en 1997) et une allée pavée spacieuse avec parking supplémentaire complètent ce bien. Les deux appartements sont loués de manière stable et durable : le rez-de-chaussée depuis 2005, l'étage depuis 2006. Le loyer mensuel est de 500 € par appartement, auquel s'ajoutent 40 € par place de parking dans le garage. Avec un loyer annuel net actuel de 12 960 €, le bien offre des rendements stables et un potentiel d'ajustement des loyers. Pour les investisseurs soucieux de préserver la valeur de leur bien, d'obtenir des rendements durables et de saisir des opportunités de développement à moyen terme, cette maison bifamiliale représente une option intéressante. La combinaison d'une situation locative solide, d'un excellent état et d'un potentiel d'expansion offre une base solide pour la constitution d'un patrimoine à long terme, tout en offrant un potentiel d'appréciation future.

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Détails des commodités

- + vermietetes Zweifamilienhaus
- + Baujahr 1969
- + Zwei baugleiche, gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnungen à ca. 81,38 m<sup>2</sup>
- + 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

**CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## 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)