

Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

Attraktives Einfamilienhaus mit Garten und Garage in zentrumsnaher Lage

????????? ??????????: 24248041



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 113,59 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 465 m²

??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ??? ??????

??????? ????????	24248041
??????????	ca. 113,59 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	4
?????????	1
????? ????????????	1949
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ???????	295.000 EUR
?????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2010
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 41 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ??????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	GAS	??????? ??????? ??????????	350.90 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	25.02.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ??????????	?????		

???????? ??: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



??????? ???????? : 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????



??????? ???????? : 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Verlässlichkeit.

Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ??????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



??????? ??????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



??????? ???????? : 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????

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



www.von-poll.com

???????? ??: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



???????? ??: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????



Marktpreis	akt. Preis	Änderung
4.150€	4.150€	0,00%
313,35€	666,66€	116,00%

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

??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

??? ?????? ?????????

Das hier angebotene und charmante Einfamilienhaus mit ca. 114 m² Wohnfläche, erbaut im Jahr 1949 und durch einen Anbau im Jahr 1979 erweitert, befindet sich in einem familienfreundlichen und zentrumsnahen Wohngebiet auf einem sonnigen und ca. 465 m² großen Grundstück in Donauwörth. Neben einer Teilunterkellerung ist die Immobilie mit einer großzügigen Einzelgarage mit angrenzendem Abstellraum und einem Gartenhaus ausgestattet. Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss, wo einladende Räumlichkeiten geschickt angeordnet sind. Über die Diele erreichen Sie den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und Zugang zum verglasten Wintergarten, der einen wunderbaren Blick in den Garten bietet und zu gemütlichen Stunden mit der Familie und Freunden einlädt. Eine extra gelegene Küche versehen mit einer hochwertigen Einbauküche vom Schreiner, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC bieten Ihnen die Möglichkeit für Wohnen auf einer Etage. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit drei weiteren Schlafzimmern, die genügend Raum für individuelle Entfaltung bieten. Eines der Schlafzimmer besticht durch einen Zugang zur Loggia, die einen idyllischen Ausblick auf den Garten verspricht. Hier können ruhige Stunden in privater Atmosphäre genossen werden. Der nicht ausgebaute Dachspitz verspricht Ihnen zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie der Gasheizung (die bereits 2004 erneuert worden ist) und drei weitere Kellerräume, die sich hervorragend als Abstell- oder Hobbyräume nutzen lassen. Der Hauswirtschaftsraum ermöglicht zudem einen direkten Zugang zum Garten. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

??????? ???????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

??????????????? ??? ????????

- + charmantes Wohnhaus mit ca. 114 m² Wohnfläche und ca. 41,8 m² Nutzfläche
- + sonniges Grundstück mit ca. 465 m² in zentrumsnaher Lage
- + Baujahr Wohnhaus 1949 / Anbau 1979
- + insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + teilunterkellert
- + großzügige Einzelgarage mit angrenzendem Abstellraum
- + Gartenhütte im Garten
- + lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- + Loggia im Dachgeschoss
- + Gasbrennwertheizung von 2004
- + hochwertige Einbauküche vom Schreiner
- + Wohnen auf einer Etage möglich

??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

??? ??? ??? ???????????

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 gut 19.000 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.

??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 24248041 - 86609 Donauwörth / Neudegger Siedlung – Stadtmitte Donauwörth

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ???????? Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com