

Donauwörth - Parkstadt

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

Αριθμός ακινήτου: 25248028



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 735.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 255,36 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 921 m²

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ??? ?????

???????? ????????	25248028
??????????	ca. 255,36 m ²
????????	6
?????????? ?? ????????	3
????????	1
???? ?????????	1981
???? ?????????	2 x ?????

???? ?????	735.000 EUR
?????	????????? ????????????
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????	2024
???????? ?????????	??????
???????????????? ?????	ca. 53 m ²
??????	??????, WC ????????, ?????, ????, ????????? ??????, ?????

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

?????????? ???????????	???????????? ??????????
????? ???????????	??????
???????????? ????????????????? ?????? ???	04.05.2035
????? ???????????	??????

???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???????? ????????????? ??????????	93.80 kWh/m²a
?????????? ?????????????	C
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1981

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



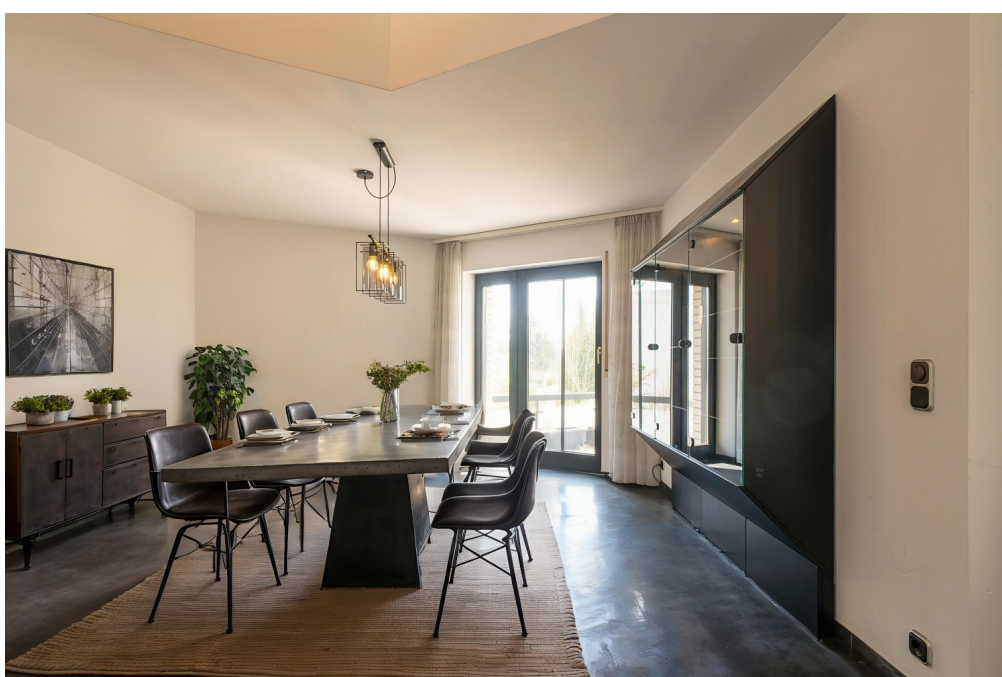
Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



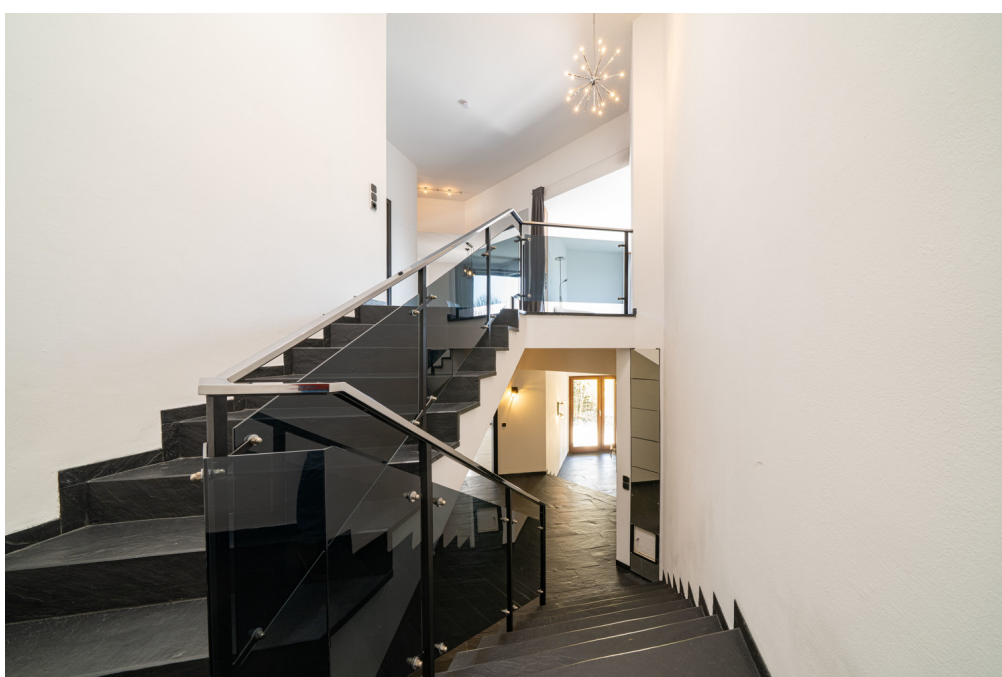
Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a laptop displaying a real estate website, a smartphone showing a search profile, and a large QR code. The text encourages users to find their property and mentions that pre-booked customers receive early access to new listings.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

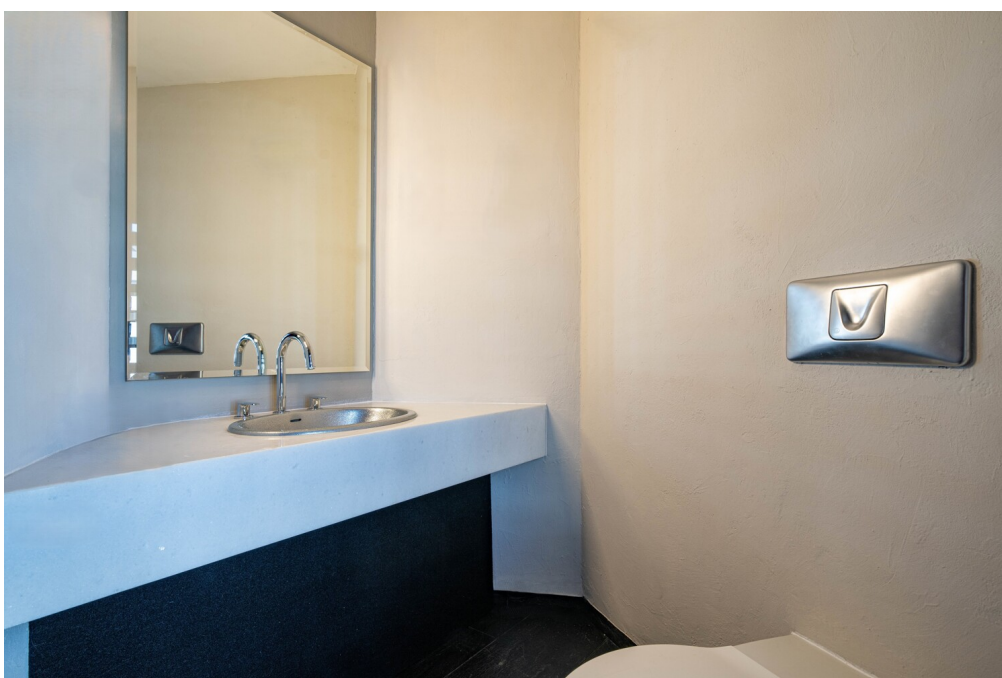
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

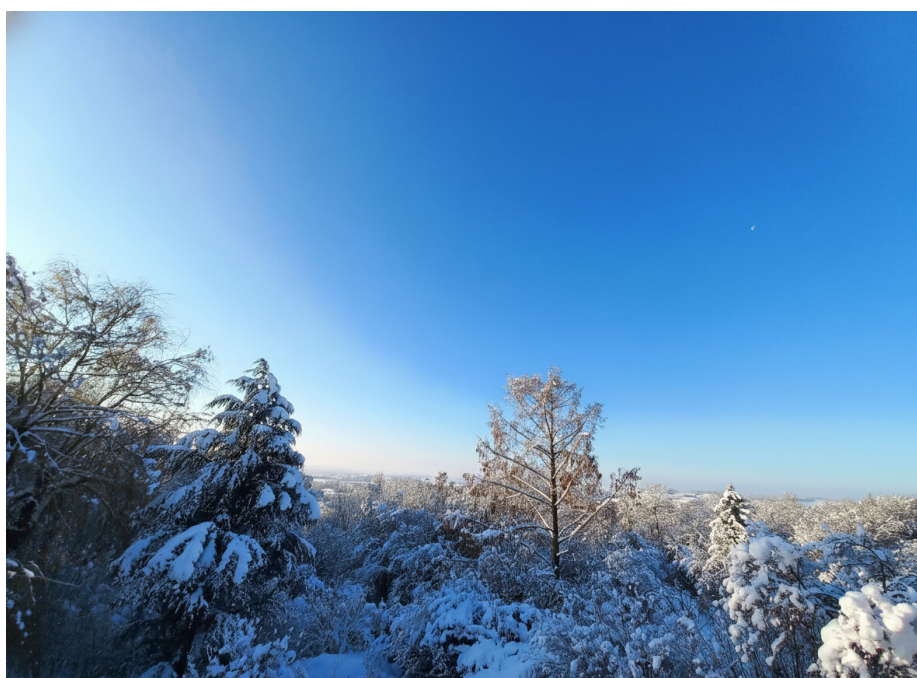
Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

?? ??? ?????????, ?????????? ?????? ?????????, ?? ?????????? ?? ??????????
 ?????????????? ???, ? ? ? ? ?????????, ?????? ?????????? ?? ? ? ??????????
 ?????????????? ?? ? ? ?????? ?????? ?? ????????. ? ? ?????? 255,36 ?.? ????? ??????????
 ? ? ? ? ?????, ??? ? ? ?????? ?????????? ?? ??????????? ?????? ??? ??????
 ?????????? ?? ?????????????? ??????????. ? ? ?????? ?????????????? ? ? ? ?????? ??????????
 ?????????? ?? ?????????????, ??? ?????? ?????? ?? ????????????, ??? ?????????? ?????? ???
 ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????, ? ????? ? ? ?????????????????? ??? ????
 ??????. ?? ?????? ???? ????????????????? ? ? ?????????? ?????????????? (???????????????? ? ?
 2023) ????????????? ? ? ?????????? ?????????????? ??????????. ? ?????????????? ?????????? ? ? ? ?
 ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ? ? ?????? ?????????????? ??????. ?? ??????????
 ?????????????????? ????? ? ?????????? ?????? ??????, ? ??????, ? ? ? ??????, ? ????? ? ?
 ?? ? ? ?????????????????????? ??????????? ?????????? ?? ????????? ?????, ?? ?????? ??????
 ??????????????. ?? ? ? ?????????? ?????????? ?? ??????, ??? ? ? ?????????????????? ?????? ??
 ?? ?????????????????? ?????????? ?? ? ? ?????? ?????? ? ? ??????? - ?? ?????????? ?????????????? ??
 ?????????????? ??????????. ?????????? ?? ?????????? ?? ? ? ? ? ?????????? ?? ? ? ?????????, ?? ? ?
 ?? ?????????? ?????????????????? ? ? ?????? ?????????????????? ?? ? ? ?????????? ???. ? ??????
 ?????????????? ????? ? ? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ? ? ??????????
 ?????????????? ?? ??????. ? ? ?????? ?????????????? ? ? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ? ?
 ?????? ??????. ?????? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????? ???? ? ? 2024. ? ? wallbox
 ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????????????? ? ? ?????????? ??????. ???
 ? ? ?????? ?????????? ?????????????????????? ?? ? ? ?????????????? ????????????, ?????????????? ? ?
 ?????????? ?????????????? ?????????? ???? ?????? ?? ? ? ?????????????? ?? ?????? ?? ? ?
 ?????????????? ??????????: ? ???? ? ? ?????????? ?????????????????? ? ? ?????? ?????? ?? ? ? 1981.
 ???? ?????????? ???? ? ? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?? ? ?
 ?????????????? ? ? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??????????, ??????????????
 ?????????????? ?? ?????????????????? ???. ? ?????????? ?????? ?? ? ? ? ? ??????????????
 ?????????????????? ?????????? ?? ? ???? - ?????????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ? ?
 ?????????????? ?????????? ? ? ???? ? ? ?????????? ??????????. ?????????? ??????, ?????????, ????????? ? ? ?
 ?????? ?????????? ?????????????? ?? ? ? ?????????? ??????????. ??? ? ? ?????????? ?????????? ??????????????
 ?????????????????? ??????????????, ?????? ?????????? ?? ???? ? ? ?????????????? ?????????? - ?? ?
 ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

- + 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

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com