

Donauwörth - Parkstadt

Αποκλειστική κατοικία αρχιτεκτονικού σχεδιασμού με χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας σε προνομιακή τοποθεσία

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25248028	Τιμή αγοράς	735.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 255,36 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έτος ανακαίνισης	2024
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1981	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 53 m ²
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	93.80 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1981

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



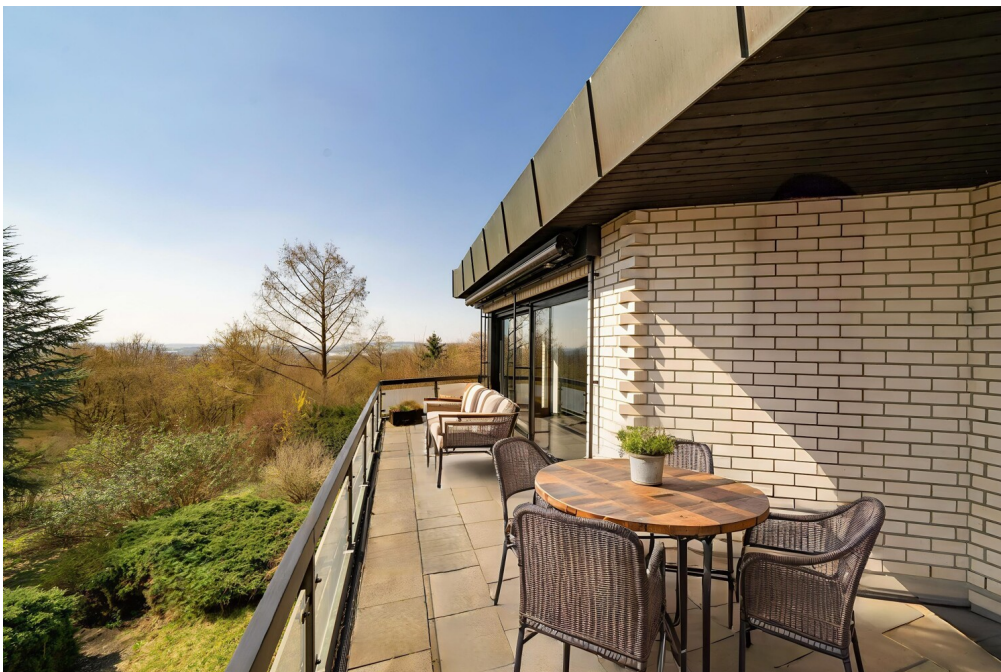
Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο

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



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone, a laptop, and a tablet are shown displaying real estate search results. The smartphone screen prominently displays a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια περιζήτητη, καταπράσινη αστική τοποθεσία, σας περιμένει μια εξαιρετική αρχιτεκτονικά βίλα, με την εξαγωνική, στιβαρή κατασκευή και τη γενναιόδωρη διαρρύθμισή της να τραβούν αμέσως την προσοχή. Με περίπου 255,36 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε δύο ορόφους, αυτό το ακίνητο προσφέρει μια απaráμιλλη αίσθηση χώρου και κομψής διαβίωσης για απαιτητικούς αγοραστές. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με τα υψηλής ποιότητας εσωτερικά του φινιρίσματα, όπως κομψά δάπεδα από σχιστόλιθο, ένα μαρμάρινο μπάνιο και μια ειδικά σχεδιασμένη εντοιχισμένη κουζίνα, η οποία ήδη περιλαμβάνεται στην τιμή αγοράς. Μια ζεστή σόμπα σαπουνόπετρας με ηλεκτρικά χειριστήρια (εγκατεστημένη το 2023) ολοκληρώνει το αρμονικό περιβάλλον διαβίωσης. Η ενδοδαπέδια θέρμανση σε όλο το σπίτι εξασφαλίζει ευχάριστη ζεστασιά και ένα άνετο εσωτερικό κλίμα. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο ευρύχωρος χώρος ευεξίας, ο οποίος, με τη σάουνα, το ντους σπα και τα προεγκατεστημένα εξαρτήματα πισίνας στο δωμάτιο χόμπι, δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Για μια διαβίωση ανθεκτική στο μέλλον, έχουν ήδη εγκατασταθεί αγωγοί για ένα φωτοβολταϊκό σύστημα από την οροφή μέχρι το υπόγειο - μια ιδανική προϋπόθεση για ενεργειακή αυτάρκεια. Απολαύστε την υπέροχη θέα από τη βεράντα και το μπαλκόνι, και τα δύο ιδανικά τοποθετημένα με νότιο προσανατολισμό και με απέραντη θέα. Ο κήπος ολοκληρώνει αυτήν την αποκλειστική προσφορά και παρέχει άφθονο χώρο για προσωπική διαμόρφωση του τοπίου. Το ακίνητο βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και είναι έτοιμο για άμεση χρήση. Μικρές αναβαθμίσεις πραγματοποιήθηκαν τελευταία φορά το 2024. Το wallbox για ηλεκτρικά οχήματα στο ευρύχωρο διπλό γκαράζ υπογραμμίζει τη σύγχρονη άνεση. Παρά τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά και την σχολαστική συντήρηση, εξακολουθεί να υπάρχει επενδυτικό δυναμικό στον τομέα της διαμόρφωσης του τοπίου και της ενεργειακής απόδοσης: Η δομή του κτιρίου χρονολογείται σε μεγάλο βαθμό από το 1981. Αυτό προσφέρει στον νέο ιδιοκτήτη εξατομικευμένες επιλογές

σχεδιασμού για να αναβαθμίσει το ακίνητο στα τρέχοντα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης, ενισχύοντας ταυτόχρονα την ελκυστικότητά του. Η τοποθεσία είναι από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές της πόλης - περιτριγυρισμένη από πλούσια βλάστηση και με εξαιρετική πρόσβαση σε όλες τις βασικές ανέσεις. Εμπορικά κέντρα, σχολεία, γιατροί και χώροι αναψυχής βρίσκονται όλα σε κοντινή απόσταση. Αυτό το μοναδικό ακίνητο συνδυάζει αρχιτεκτονική ατομικότητα, κομψή επίπλωση και χώρο για προσωπική ανάπτυξη - μια σπάνια ευκαιρία για όσους αναζητούν κάτι εξαιρετικό.

Αριθμός ακινήτου: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com