

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Ein seltenes Angebot: Großes Grundstück in Riedlingen

???????? ?????: 25248052



www.von-poll.com

???? ?????: 525.000 EUR • ?????? ????: 3.020 m²

??????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

???????? ??????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248052	???? ???????	525.000 EUR
		?????	?????????
		????????????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

?? ?????????

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A speech bubble on the smartphone says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code is shown below it. The text on the right says "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers). The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

?? ?????????



Marktpreis	akt. Preis	Preis/m²
4.150€	4.150€	112,25€
312,25€	666,66€	112,25€

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

???????? ?????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

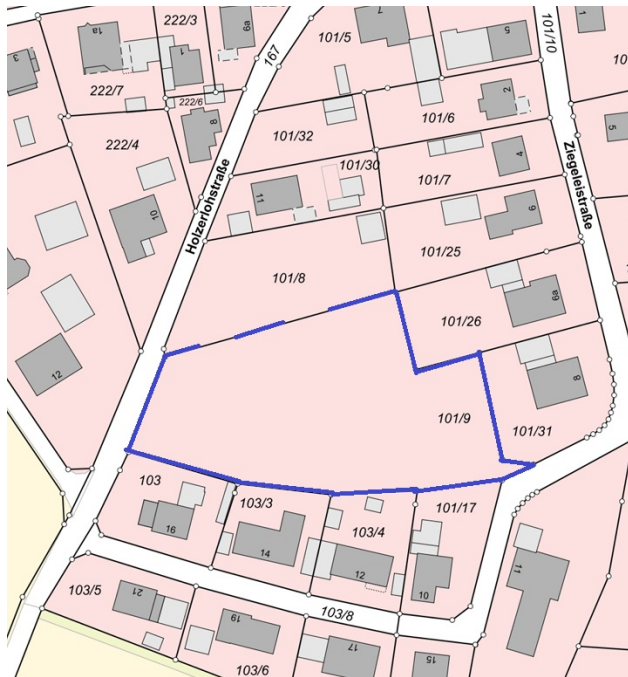
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

?? ????????



??????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 3.020 m² im beliebten Donauwörther Stadtteil Riedlingen. Die Lage besticht durch ihre ruhige und gleichzeitig verkehrsgünstige Anbindung sowie das gewachsene, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Umfeld.

Da für das Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, erfolgt eine mögliche Bebauung gemäß § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung). Somit bietet sich dem Käufer ein gewisser planerischer Spielraum im Rahmen der umliegenden Bebauungsstruktur – ideal für Bauträger oder Projektentwickler, die ein kleinteiliges Wohnbauprojekt oder ein Mehrfamilienhauskonzept realisieren möchten.

Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei. Ein Bodengutachten liegt bereits vor und weist darauf hin, dass der Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahme auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen ist. Dies sollte in der weiteren Projektplanung berücksichtigt werden, eröffnet jedoch im Gegenzug Potenziale für eine individuelle, nachhaltige Flächenentwicklung in einem zunehmend gefragten Stadtteil.

Erweiterungsoption:

Optional besteht die Möglichkeit, angrenzende Flächen zu erwerben, um das Grundstück weiter zu vergrößern und somit den Handlungsspielraum für größere Bauvorhaben oder eine optimierte Grundstücksausnutzung deutlich zu erweitern.

Die genaue Ausgestaltung der Bebauung ist mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Das vorhandene Bodengutachten kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Fazit:

Ein interessantes Grundstück mit Substanz und Entwicklungspotenzial – optimal geeignet für Bauträger, die in einer gefragten Wohnlage von Donauwörth ein zukunftsfähiges Wohnbauprojekt umsetzen möchten. Die mögliche Erweiterung des Grundstücks bietet zusätzlichen strategischen Spielraum für größere Vorhaben.

??????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

- + Grundstücksfläche: 3.020 m², erweiterbar
- + Lage: Donauwörth-Riedlingen – ruhiges Wohngebiet mit guter Infrastruktur
- + Bebaubarkeit: Nach § 34 BauGB (orientiert an umliegender Bebauung)
- + Nutzung: Primär wohnwirtschaftlich
- + Bodengutachten vorhanden (Hinweis auf Untersuchungspflicht des Aushubs)
- + Optional erweiterbar durch angrenzende Grundstücke
- + Ideal für Bauträger, die individuelle Wohnkonzepte umsetzen möchten

??????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

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.

??????? ?????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

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.

???????? ??????????: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

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

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