

Donauwörth - Parkstadt

Exkluzív, építész által tervezett ház kiváló minőségű felszereltséggel, kiváló helyen

VP azonosító: 25248028



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 735.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255,36 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 921 m²

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Áttekintés

VP azonosító	25248028
Hasznos lakótér	ca. 255,36 m ²
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	735.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	93.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



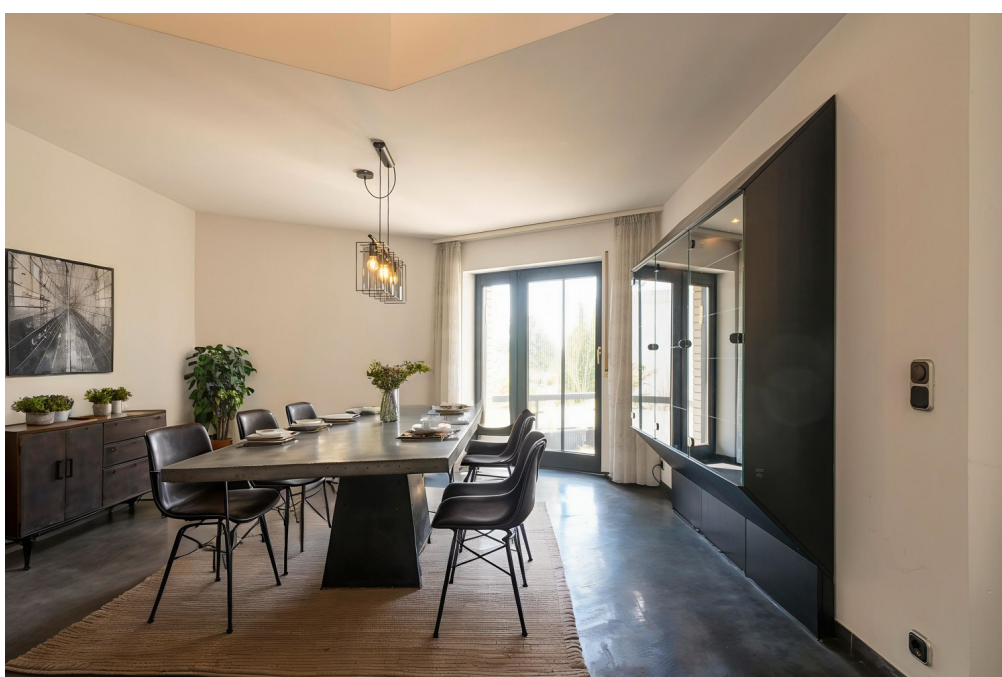
VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



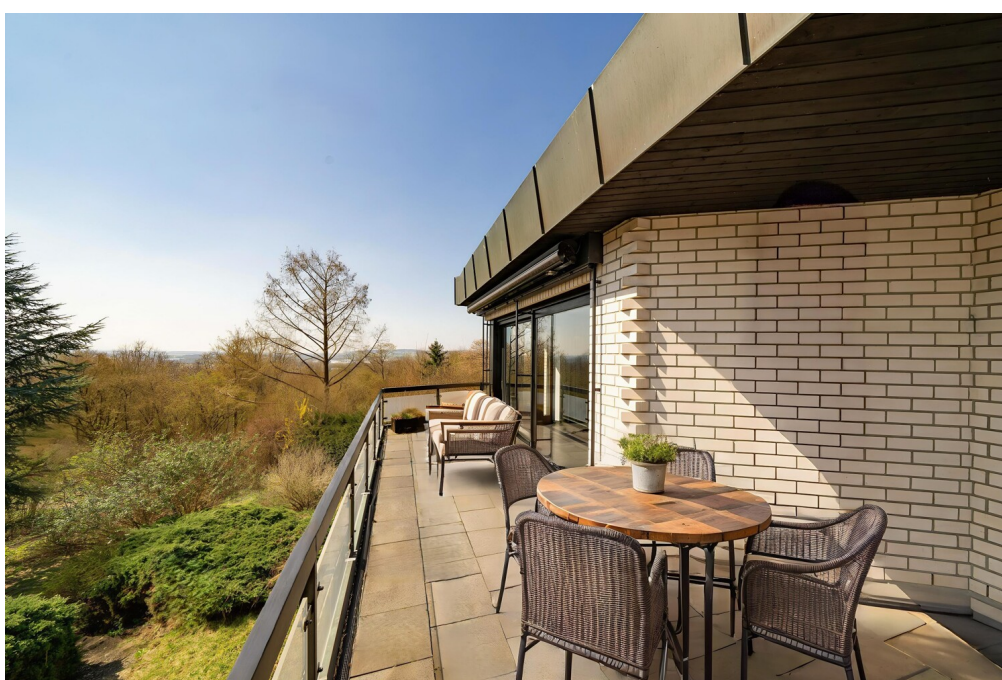
VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



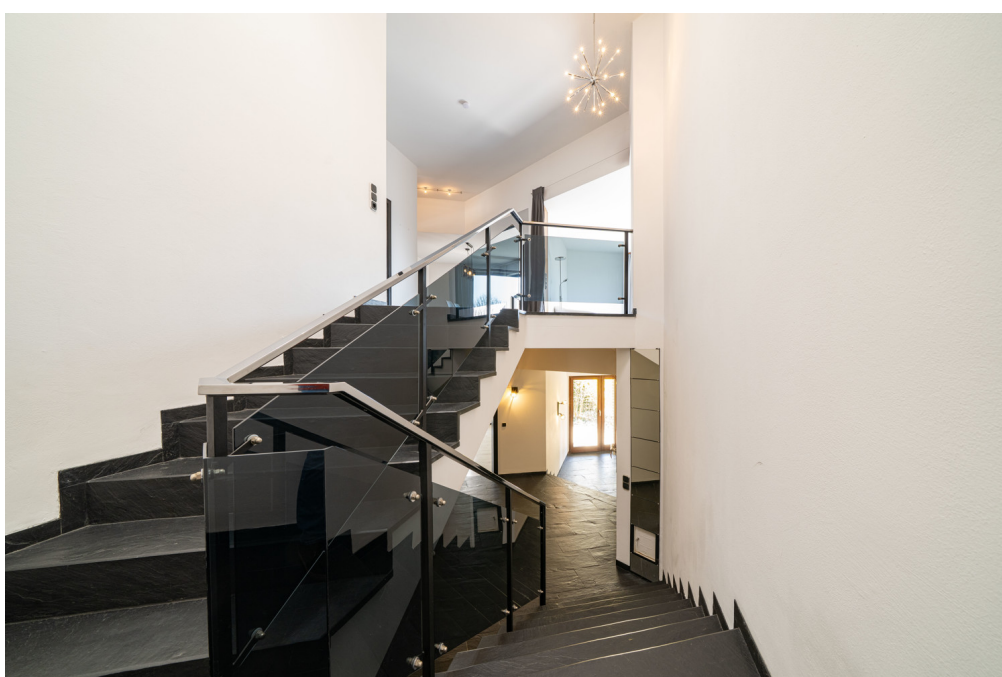
VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan

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



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan





VP VON POLL
IMMOBILIEN

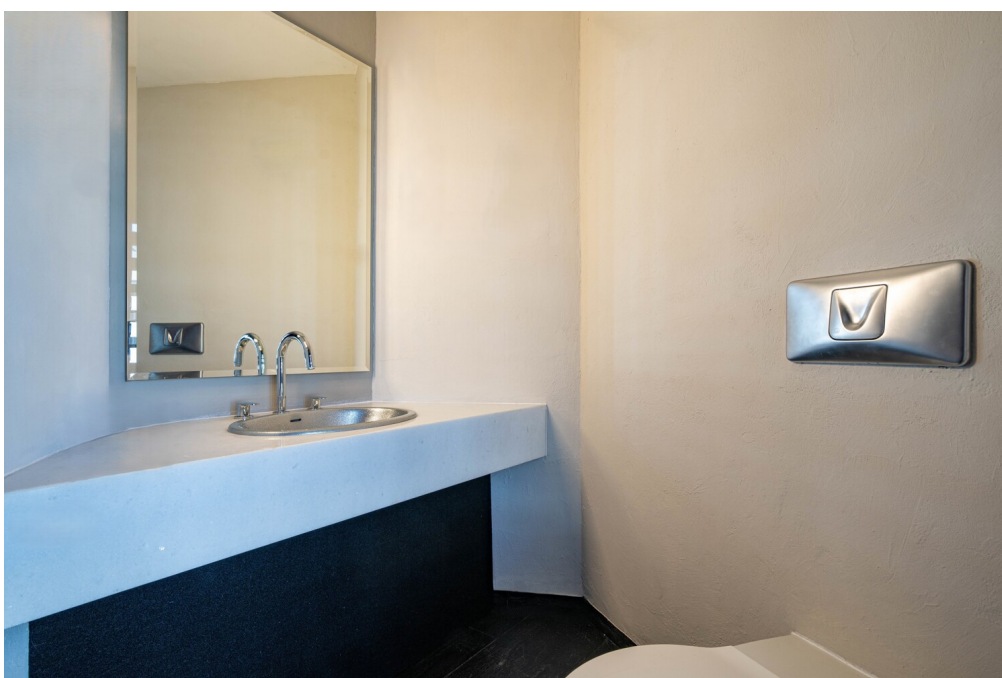
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

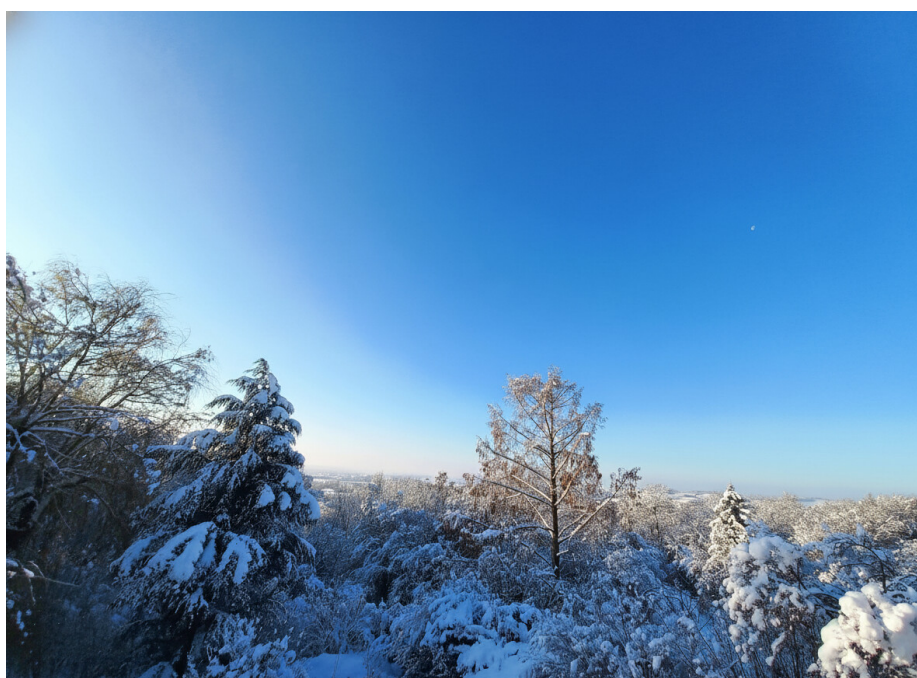
VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Az első benyomás

Egy keresett, lombos városi környezetben várja Önt egy építészeti kivételes villa, amely hatszögletű, masszív szerkezetével és nagyvonalú elrendezésével azonnal magára vonzza a tekintetet. A két szinten elterülő, körülbelül 255,36 m²-es lakóterülettel ez az ingatlan páratlan térérzetet és stílusos életet kínál az igényes vásárlók számára. Az ingatlan lenyugó minőségű belső kialakításával, beleértve az elegáns palapadlót, a márvány fürdoszobát és az egyedi tervezésű, beépített konyhát, amely már benne van a vételárban. Egy hangulatos, elektromos vezérlésű szappanó kályha (2023-ban telepítve) teszi teljessé a harmonikus lakókörnyezetet. A házban padlófűtés gondoskodik a kellemes melegről és a komfortos belső klímáról. Különös vonzeró a tágas wellness-részleg, amely a szaunával, a spa-zuhanyzóval és a hobbiszobában előre telepített medence-szerelvényekkel minden kívánnivalót kielégít. A jövőbiztos élet érdekében a tetőtől az alagsorig már beépítették a fotovoltaikus rendszer csöveit – ez ideális előfeltétele az energia-önellátásnak. Élvezze a csodálatos kilátást a teraszról és az erkélyről, amelyek egyaránt ideális helyen, déli fekvésűek és tágas panorámával büszkélkedhetnek. A kert teszi teljessé ezt az exkluzív ajánlatot, és bőséges teret biztosít a személyes kertészkedéshez. Az ingatlan kiváló állapotban van, és azonnal beköltözhető. Apróbb korszerűsítéseket utoljára 2024-ben végeztek rajta. A tágas dupla garázsban található elektromos járművekhez való fali töltődoboz kiemeli a modern kényelmet. A kiváló minőségű funkciók és a gondos karbantartás ellenére továbbra is van befektetési lehetőség a kertészkedésben és az energiahatékonyságban: az épület szerkezete nagyrészt 1981-ből származik. Ez egyedi tervezési lehetőségeket kínál az új tulajdonosnak, hogy az ingatlant a jelenlegi energiahatékonysági szabványoknak megfelelően hozza létre, miközben egyidejűleg növeli vonzerejét. A helyszín a város egyik legkeresettebb lakóövezete – buja zöldövezet veszi körül, és kiváló hozzáférést biztosít minden alapvető szolgáltatáshoz. Bevásárlóközpontok, iskolák, orvosok és rekreációs területek mind könnyen elérhetőek. Ez az egyedülálló ingatlan ötvözi az építészeti egyediséget, a stílusos berendezést és a személyes fejlődés terét – ritka lehetőség azok számára, akik valami rendkívülit keresnek.

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Minden a helyszínrol

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörth's 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.

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com