

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Jövobiztos befektetés: Bérelt kétlakásos ház stabil jövőbeli kilátásokkal

VP azonosító: 25248065



KI generiertes Homestaging

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 479.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162,76 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 595 m²

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Áttekintés

VP azonosító	25248065
Hasznos lakótér	ca. 162,76 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	479.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	173.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan



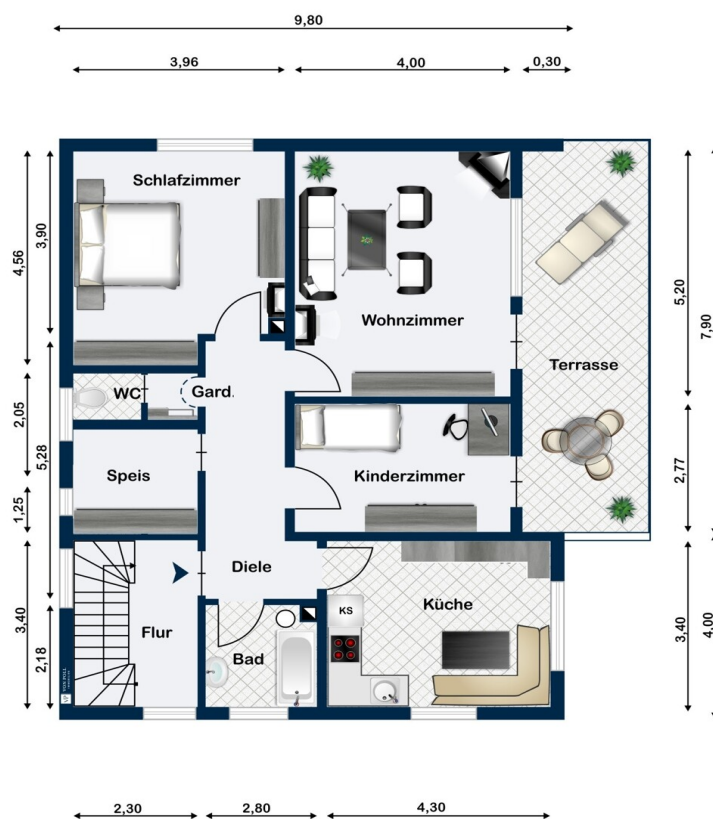
VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az ingatlan

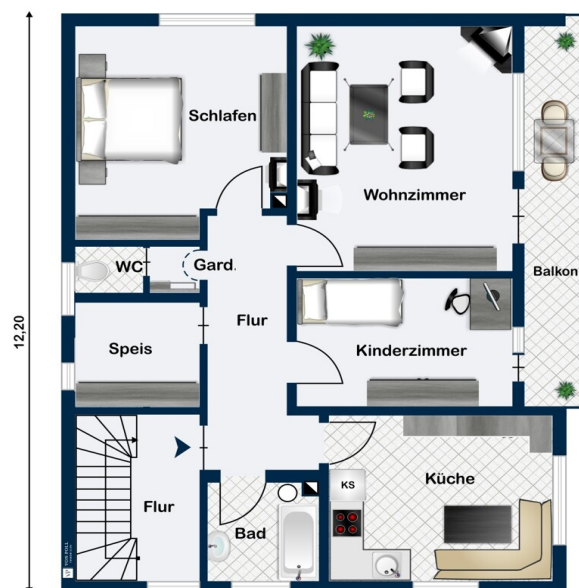


VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Az első benyomás

Egy ingatlan, amely ötvözi a stabilitást és a jövőbeli potenciált – ideális azoknak a befektetőknek, akik értékelik a biztonságot, a tartósságot és a növekedést. Ez a jól karbantartott, 1969-ben épült kétlakásos ház stabil és jövőbiztos befektetésként kínálja magát Riedlingen csendes, keresett lakóövezetében. Az ingatlan lenyugózó masszív felépítésével, megbízható bérleti bevételeivel és vonzó fejlesztési lehetőségeivel lenyugózó az előre gondolkodó befektetők számára. Egy nagyméretű telken két azonos, jól megtervezett, egyenként körülbelül 81 m² lakóterületű apartman kínál funkcionális és bérbeadásra alkalmas koncepciót. Mindkét egység napos kültéri részekkel rendelkezik – terasz a földszinten és erkély az emeleten, mindegyik ideális déli fekvésű. Az ingatlan teljes pincével rendelkezik, és a befejezetlen padlással további lehetőségeket kínál a jövőbeni bővítésre vagy az érték növelésére. A jellemzők közé tartoznak a műanyag ablakok (2001-ben beszerelve) és a gáz központi fűtés (2005-ben telepítve). Egy nagy dupla garázs (1997-ben épült) és egy tágas, térkövezett kocsifelhajtó további parkolóhellyel teszi teljessé az összképet. Mindkét lakás megbízhatóan és hosszú távra kiadott – a földszint 2005 óta, a felső emelet 2006 óta. A havi bérleti díj lakásonként 500 euró, plusz 40 euró garázshelyenként. A jelenlegi 12 960 eurós éves nettó bérleti díjjal az ingatlan stabil hozamot kínál, további bérleti díj-kiigazítási lehetőséggel. Az értékmegőrzésre, a fenntartható hozamra és a középtávú fejlesztési lehetőségekre összpontosító befektetők számára ez a kétlakásos ház vonzó választás. A stabil bérleti helyzet, a karbantartott állapot és a bővítési potenciál kombinációja biztos alapot teremt a hosszú távú vagyonnövekedéshez – miközben egyidejűleg a jövőbeni értéknövekedés lehetőségét is kínálja.

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Részletes felszereltség

- + vermietetes Zweifamilienhaus
- + Baujahr 1969
- + Zwei baugleiche, gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnungen à ca. 81,38 m²
- + Balkon bzw. Terrasse mit Südausrichtung
- + Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- + Voll unterkellert, zusätzliche Nutzflächen
- + Kunststofffenster, Baujahr 2001
- + Gas-Zentralheizung, Baujahr 2005
- + Großzügige, gepflasterte Hofeinfahrt
- + Doppelgarage, Baujahr 1997
- + Großes, gepflegtes Grundstück in beliebter Wohnlage
- + Langfristig vermietet – stabile Mieteinnahmen
- + Letzte Mieterhöhungen in 2024
- + Solide Bausubstanz mit Modernisierungs- und Wertsteigerungspotenzial

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Minden a helyszínról

Donauwörth präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit rund 20.000 Einwohnern und einer dynamisch wachsenden, vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch eine moderne Infrastruktur, die eine hervorragende Lebensqualität gewährleistet, sowie durch eine starke lokale Wirtschaft mit Schwerpunkten in Luftfahrt, Automobilzulieferung und Logistik. Die sichere Umgebung und die gute Anbindung an regionale Verkehrsknotenpunkte, insbesondere die Nähe zu Augsburg und München, machen Donauwörth zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Investitionen. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch moderate Preise, eine ausgeprägte Wertstabilität, stabile Nachfrage und geringe Leerstände aus, was eine verlässliche Wertentwicklung unterstreicht.

Der Stadtteil Riedlingen besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Altersstruktur, die für eine stabile und langfristige Nachfrage am Immobilienmarkt sorgt. Die hohe Sicherheit und die solide Infrastruktur mit gut ausgebauten Bildungs- und Gesundheitsangeboten schaffen ein Umfeld, das sowohl für Bewohner als auch für Investoren attraktiv ist. Die gute Anbindung an umliegende Städte wie Biberach und Ulm erhöht zusätzlich die Attraktivität für Pendler und sichert eine konstante Nachfrage nach Wohnraum.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Donauwörth bereichern und die Standortqualität weiter erhöhen. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Aldi Süd, Netto Marken-Discount und Lidl in fußläufiger Entfernung von etwa 12 bis 16 Minuten zur Verfügung. Die Gesundheitsversorgung ist mit der Donau-Ries-Klinik, dem Onkologiezentrum sowie mehreren Apotheken und Facharztpraxen innerhalb von 16 bis 26 Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Bildungsinstitutionen von der Kinderkrippe Storchennest bis zu weiterführenden Schulen sind in einem Umkreis von 5 bis 17 Minuten zu erreichen, was die Attraktivität für Familien und damit die Stabilität des Wohnungsmarktes zusätzlich stärkt. Die gute Erreichbarkeit der Bahnhöfe Donauwörth Gleis 5, 6 und 7 in etwa 26 Minuten zu Fuß sowie mehrerer Busstationen im Umkreis von 2 bis 5 Minuten gewährleistet eine optimale Anbindung an den regionalen Verkehr.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, ausgeprägter Wertstabilität, solider Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage macht Donauwörth, insbesondere den Stadtteil Riedlingen, zu einem äußerst attraktiven Investmentstandort. Für Investoren bietet sich hier die Chance auf eine verlässliche Wertsteigerung in einem zukunftssicheren Umfeld.

mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung.

VP azonosító: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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