

Donauwörth - Parkstadt

## Esclusiva casa progettata da un architetto con caratteristiche di alta qualità in una posizione privilegiata

Codice oggetto: 25248028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 735.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255,36 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 921 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248028
Superficie netta	ca. 255,36 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	735.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



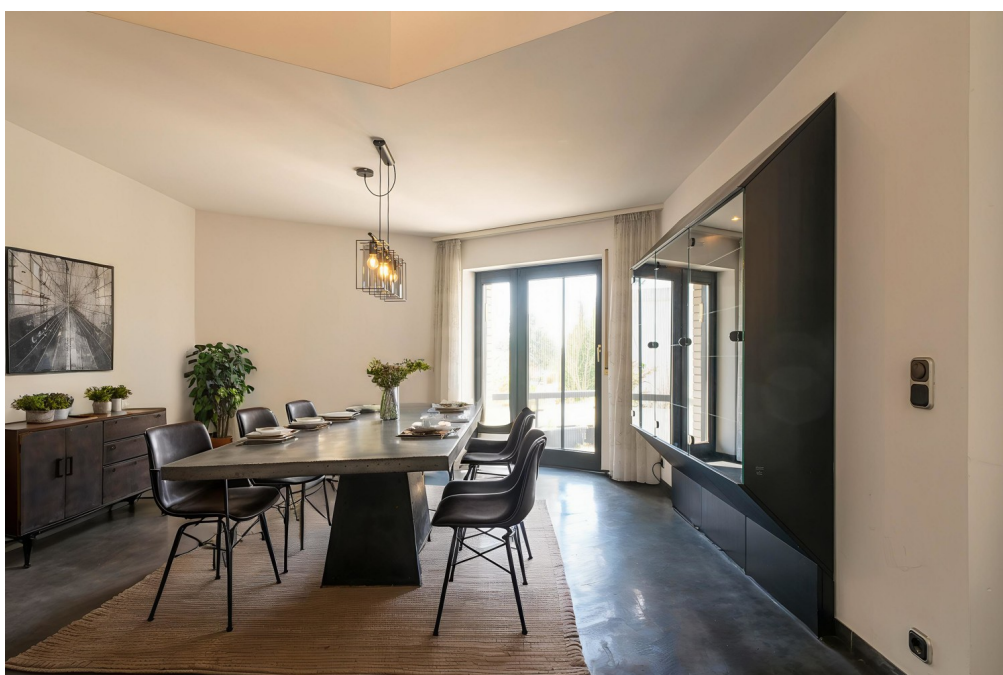
Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



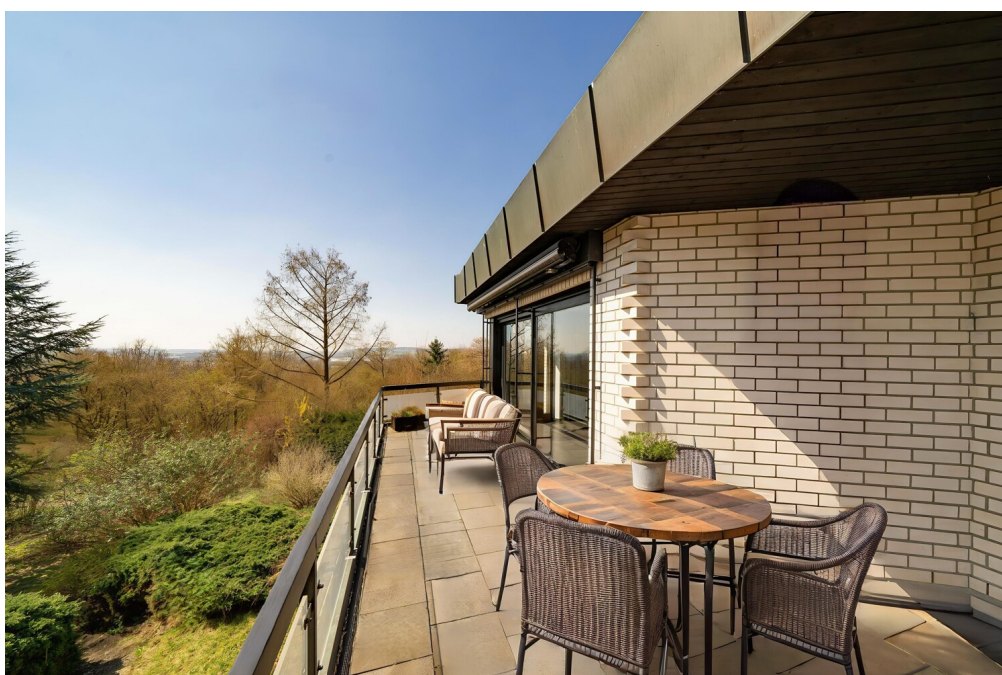
Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

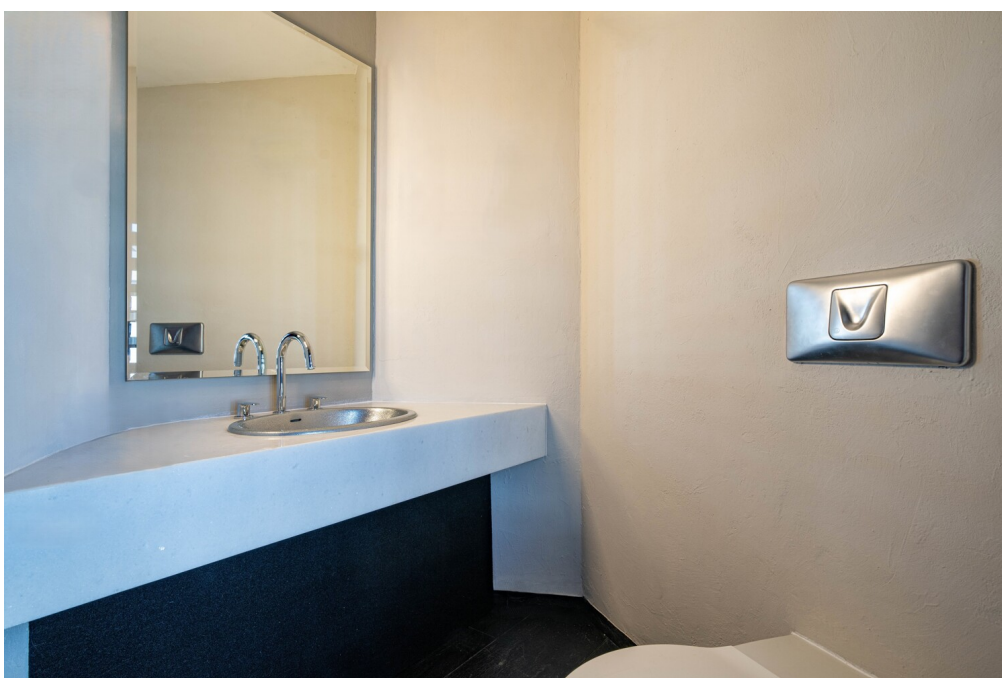
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic of a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying real estate search interfaces. The smartphone screen shows a QR code and a speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop and tablet screens show search results and maps. 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.

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Una prima impressione

In una ricercata e verdeggiante posizione urbana, vi attende una villa dall'architettura eccezionale, che cattura immediatamente l'attenzione con la sua solida costruzione esagonale e la generosa disposizione degli spazi. Con circa 255,36 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani, questa proprietà offre un'impareggiabile sensazione di spazio e un'esperienza abitativa elegante per acquirenti esigenti. L'immobile colpisce per le sue finiture interne di alta qualità, tra cui eleganti pavimenti in ardesia, un bagno in marmo e una cucina componibile progettata su misura, già inclusa nel prezzo di acquisto. Un'accogliente stufa in pietra ollare con comandi elettrici (installata nel 2023) completa l'armonioso ambiente abitativo. Il riscaldamento a pavimento in tutta la casa garantisce un piacevole calore e un clima interno confortevole. Un punto di forza particolare è l'ampia area benessere che, con sauna, doccia idromassaggio e rubinetteria per piscina preinstallata nella sala hobby, non lascia nulla a desiderare. Per una vita a prova di futuro, sono già stati installati i condotti per un impianto fotovoltaico dal tetto al seminterrato, un prerequisito ideale per l'autosufficienza energetica. Godetevi la magnifica vista dalla terrazza e dal balcone, entrambi idealmente esposti a sud e dotati di ampi panorami. Il giardino completa questa esclusiva offerta e offre ampio spazio per la cura personale del verde. L'immobile è in ottime condizioni e pronto per essere abitato immediatamente. Gli ultimi piccoli lavori di ammodernamento sono stati effettuati nel 2024. La wallbox per veicoli elettrici nell'ampio garage doppio sottolinea il comfort contemporaneo. Nonostante le finiture di alta qualità e la meticolosa manutenzione, c'è ancora potenziale di investimento nel verde e nell'efficienza energetica: la struttura dell'edificio risale in gran parte al 1981. Questo offre al nuovo proprietario opzioni di progettazione personalizzate per adeguare l'immobile agli attuali standard di efficienza energetica, migliorandone al contempo il fascino. La posizione è tra le zone residenziali più ambite della città, immersa nel verde lussureggiante e con un ottimo accesso a tutti i servizi essenziali. Negozi, scuole, medici e aree ricreative sono tutti facilmente raggiungibili. Questa proprietà unica combina individualità architettonica, arredi eleganti e spazio per lo sviluppo personale: una rara opportunità per chi cerca qualcosa di straordinario.

**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- + **Architektonisch außergewöhnlich: sechseckige Massivbauweise**
- + **6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und Gäste-WC**
- + **Großzügige Wohnfläche von ca. 255,36 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**

**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**