

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Investimento a prova di futuro: casa bifamiliare in affitto con prospettive future stabili

Codice oggetto: 25248065



KI generiertes Homestaging

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162,76 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 595 m²

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|---------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto | 25248065 | Prezzo d'acquisto | 479.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 162,76 m ² | Casa | Casa bifamiliare |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 6 | Stato dell'immobile | Curato |
| Camere da letto | 4 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 2 | Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone |
| Anno di costruzione | 1969 | | |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage | | |

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 173.60 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.05.2035 | Classe di efficienza energetica | F |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969 |

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



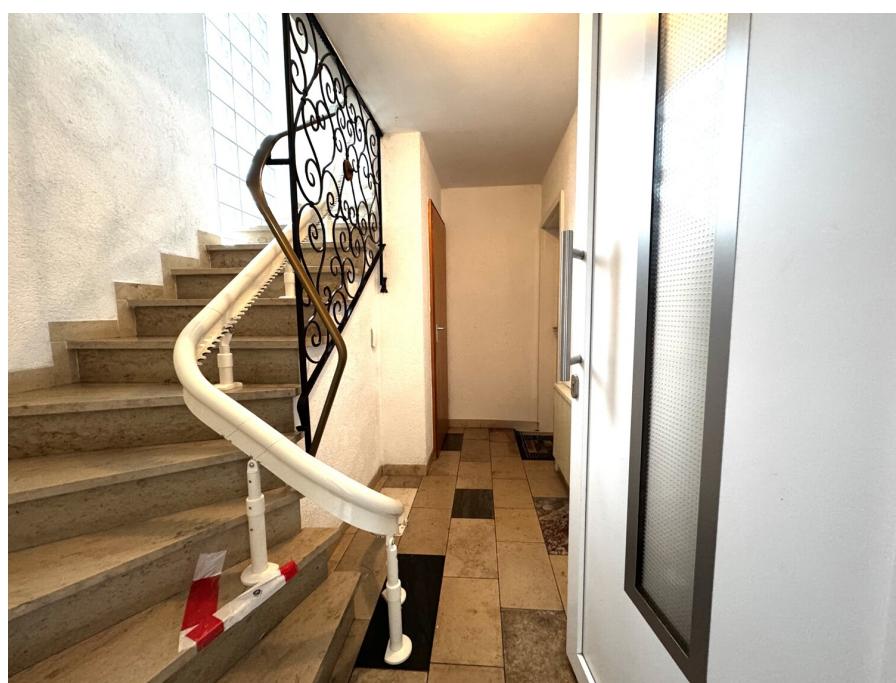
Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



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

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



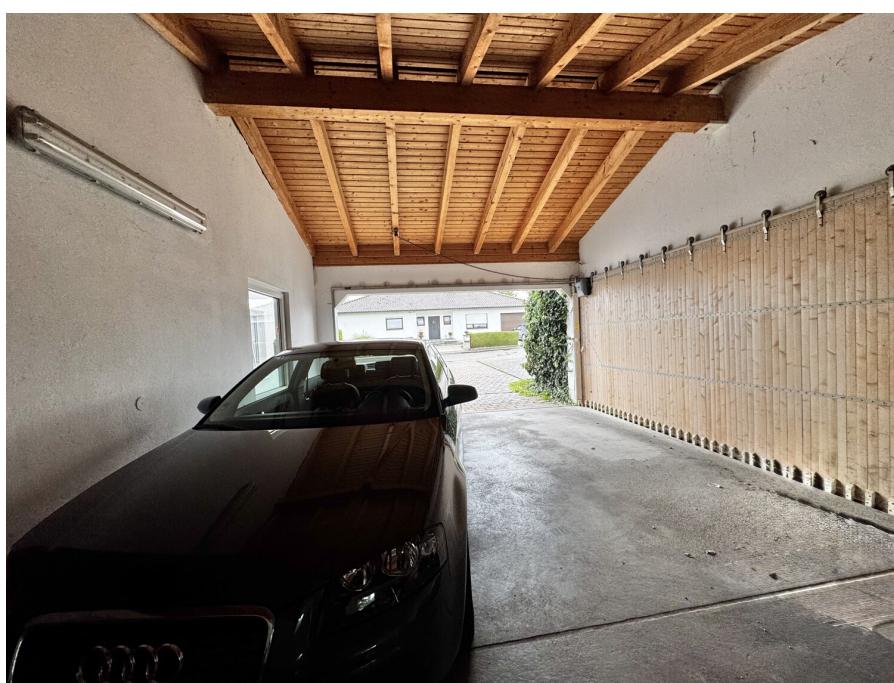
Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



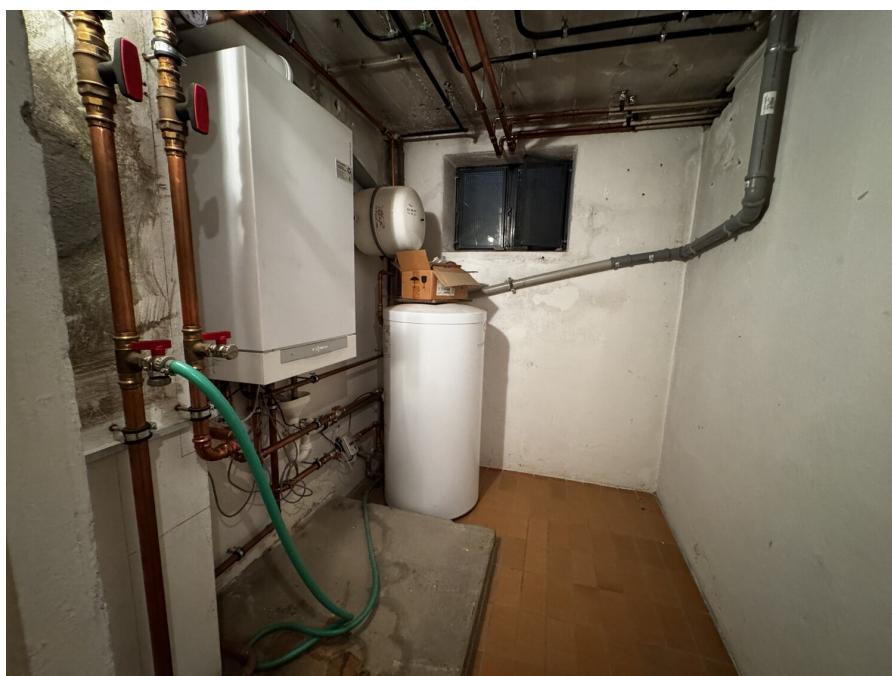
Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà



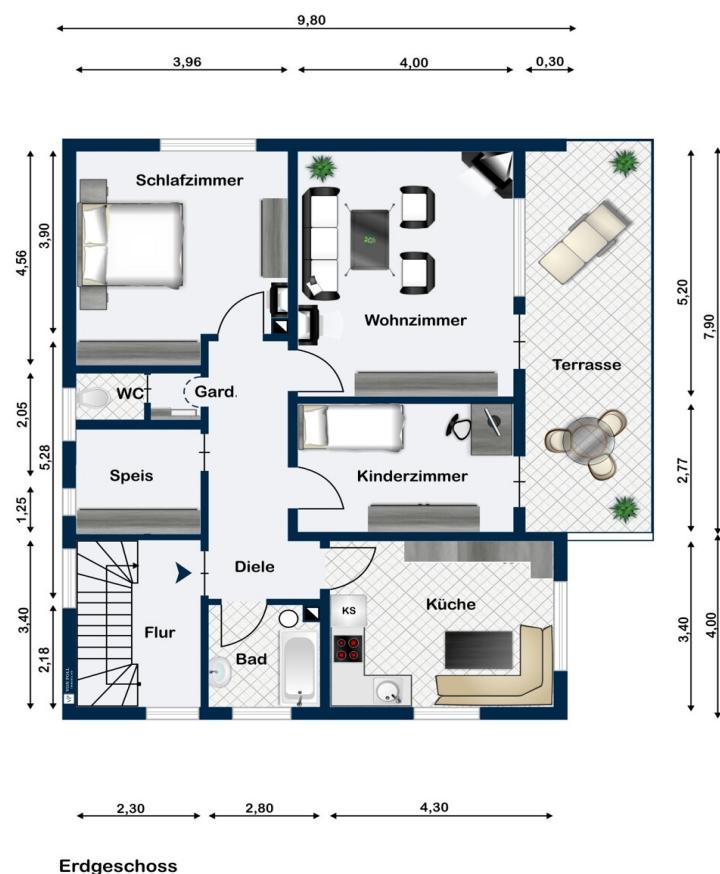
Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

La proprietà

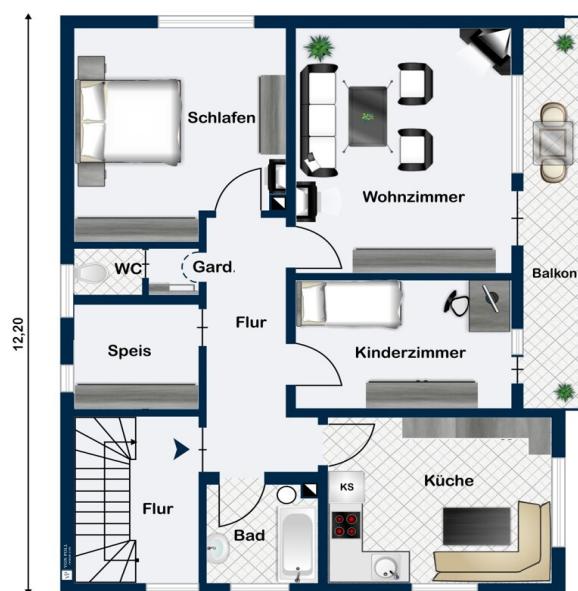


Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoß

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Una prima impressione

Un immobile che coniuga stabilità e potenziale futuro: ideale per investitori che apprezzano sicurezza, sostanza e crescita. Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1969, si presenta come un investimento stabile e a prova di futuro in una tranquilla e ricercata zona residenziale di Riedlingen. L'immobile colpisce per la sua solida costruzione, il reddito da locazione affidabile e le interessanti opportunità di sviluppo per investitori lungimiranti. Su un ampio terreno, due appartamenti identici e ben progettati, ciascuno con circa 81 m² di superficie abitabile, offrono un concetto funzionale e favorevole all'affitto. Entrambe le unità dispongono di soleggiati spazi esterni: una terrazza al piano terra e un balcone al piano superiore, entrambi con un'ottima esposizione a sud. L'immobile dispone di un seminterrato completo e, con la sua soffitta grezza, offre ulteriore potenziale per futuri ampliamenti o aumenti di valore. Le caratteristiche includono finestre in PVC (installate nel 2001) e un impianto di riscaldamento centralizzato a gas (installato nel 2005). Un ampio garage doppio (costruito nel 1997) e un ampio vialetto d'accesso pavimentato con ulteriore parcheggio completano il quadro generale. Entrambi gli appartamenti sono affittati in modo affidabile e a lungo termine: il piano terra dal 2005, il piano superiore dal 2006. Il canone mensile è di 500 euro per appartamento, più 40 euro per posto auto in garage. Con un canone netto annuo attuale di 12.960 euro, l'immobile offre rendimenti stabili con ulteriori possibilità di adeguamento del canone. Per gli investitori interessati alla conservazione del valore, a rendimenti sostenibili e a opportunità di sviluppo a medio termine, questa casa bifamiliare rappresenta un'opzione interessante. La combinazione di una solida situazione locativa, di condizioni ben tenute e di un potenziale di espansione offre una solida base per l'accumulo di ricchezza a lungo termine, offrendo al contempo un potenziale di apprezzamento futuro.

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Tutto sulla posizione

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



VON POLL
REAL ESTATE

mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung.

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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