

**Donauwörth - Parkstadt**

# Barrierefreie Südhang-EG-Wohnung mit Einbauküche, Balkon, Wintergarten, Gartenanteil und Fernblick

**Codice oggetto: 26248029**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,76 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26248029 - 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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26248029	Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Superficie netta	ca. 124,76 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1980	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 3 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.02.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

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



Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Una prima impressione

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 124,76 m<sup>2</sup> befindet sich im Stadtteil Parkstadt Südhang und bietet komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung. Der Bungalow mit insgesamt zwei Wohneinheiten wurde im Jahr 1980 erbaut, komplett saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, welche flexibel genutzt werden können. Das Badezimmer vereint alle notwendigen Funktionen. Hier ist auch Platz für Ihre Waschmaschine und den Trockner.

Besonderer Wert wurde bei der Gestaltung auf Barrierefreiheit und Seniorentauglichkeit gelegt. Breite Türen und ein stufenloser Zugang ermöglichen einen komfortablen Alltag, ideal auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, in dem ein moderner Holzofen für angenehme Wärme und ein behagliches Ambiente sorgt. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer neuwertigen Einbauküche, die zeitgemäßen Komfort bietet. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 16 m<sup>2</sup> große Wintergarten mit direktem Zugang in den eigenen Gartenanteil, der zu jeder Jahreszeit zusätzlich nutzbaren Wohnraum schafft. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Licht und eröffnen einen schönen Blick ins Freie. Ergänzend dazu lädt der ca. 12 m<sup>2</sup> große Südbalkon zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum nach außen.

Die Lage in der Parkstadt Südhang vereint ruhiges Wohnen mit einer gut

ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Dettagli dei servizi

- + Erdgeschosswohnung
- + Baujahr 1980, komplett saniert
- + 4 Zimmer
- + Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- + barrierefrei
- + seniorenrechtliche Wohnung
- + Gartenanteil
- + Parkstadt Südhang
- + Wintergarten mit ca. 16 m<sup>2</sup> und Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- + Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- + neuwertige Einbauküche
- + Holzofen im Wohnzimmer
- + Gasheizung mit Fußbodenheizung (Etagenheizung)
- + Enthärtungsanlage

**Codice oggetto: 26248029 - 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 gut 19.000 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: 26248029 - 86609 Donauwörth - Parkstadt**

## Ulteriori informazioni

**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: 26248029 - 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](mailto: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)