Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Zukunftssichere Investition: Vermietetes Zweifamilienhaus mit stabiler Zukunftsperspektive

Número da propriedade: 25248065

PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • **ÁREA:** ca. 162,76 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 595 m²

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25248065
Área	ca. 162,76 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	479.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	31.05.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	173.60 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

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

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

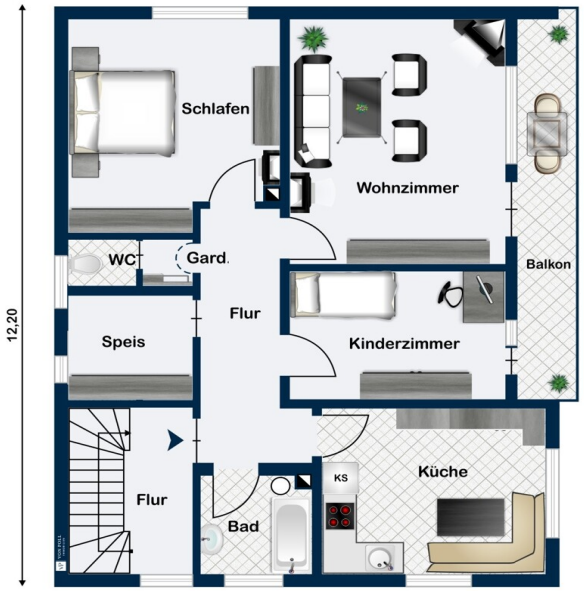
O imóvel

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Plantas dos pisos

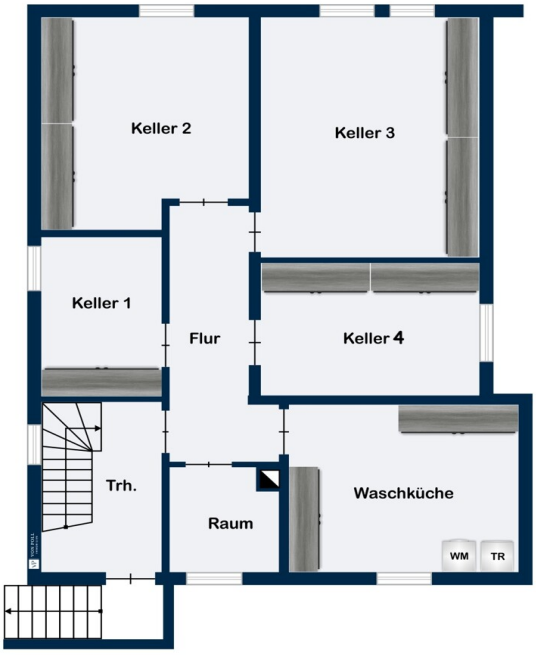
Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN



Obergeschoss

VON POLL IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Uma primeira impressão

Ein Objekt, das Beständigkeit und Perspektive vereint – ideal für Anleger, die auf Sicherheit, Substanz und Wachstum setzen.

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 präsentiert sich als wertstabile und zukunftssichere Kapitalanlage in einer ruhigen, beliebten Wohnlage von Riedlingen. Das Objekt überzeugt durch seine solide Bauweise, zuverlässige Mieterträge und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für Kapitalanleger mit Weitblick.

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche bieten zwei baugleiche, gut geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 81 m² Wohnfläche ein funktionales und vermietungsfreundliches Konzept. Beide Einheiten verfügen über einen sonnigen Außenbereich – im Erdgeschoss eine Terrasse, im Obergeschoss einen Balkon, jeweils mit idealer Südausrichtung.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet mit dem nicht ausgebauten Dachgeschoss zusätzliche Potenziale für zukünftige Nutzungserweiterungen oder Wertsteigerungen. Die Ausstattung umfasst Kunststofffenster (2001) sowie eine Gas-Zentralheizung (2005). Eine große Doppelgarage (Baujahr 1997) und eine weitläufige, gepflasterte Hofeinfahrt mit weiteren Stellmöglichkeiten ergänzen das Gesamtbild.

Beide Wohnungen sind langfristig und zuverlässig vermietet – das Erdgeschoss seit 2005, das Obergeschoss seit 2006. Die monatliche Kaltmiete beträgt jeweils 500 €, zuzüglich 40 € je Garagenstellplatz. Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 12.960 € bietet das Objekt stabile Erträge bei weiterem Mietanpassungspotenzial.

Für Investoren mit Fokus auf Werterhalt, nachhaltige Rendite und mittelfristige Entwicklungschancen ist dieses Zweifamilienhaus eine überzeugende Option. Durch die Kombination aus solider Vermietungssituation, gepflegtem Zustand und Ausbaureserven bietet die Immobilie eine sichere Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau – bei gleichzeitigem Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen.

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Detalhes do equipamento

+ 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

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com