

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

Objektnummer: 25248008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,92 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 366 m²

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Auf einen Blick

Objektnummer	25248008
Wohnfläche	ca. 103,92 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	275.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	27.02.2035
Befeuuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	300.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

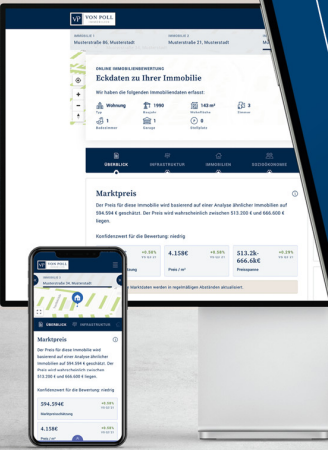
Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie





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

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

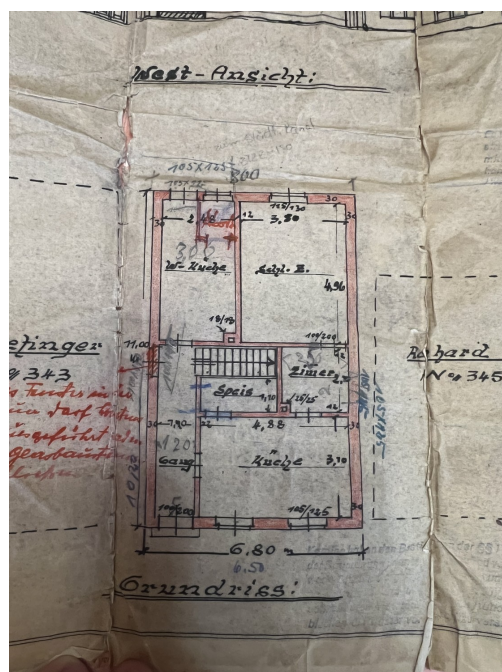
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



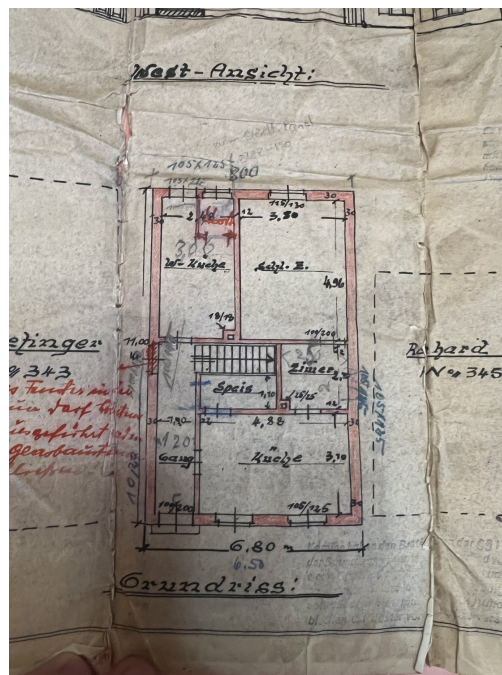
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Die Immobilie



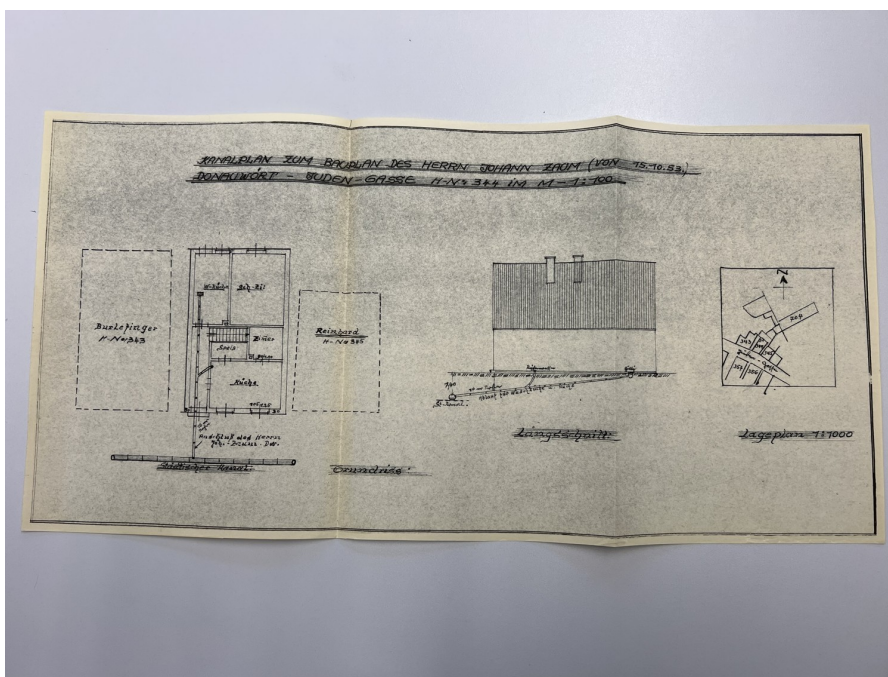
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

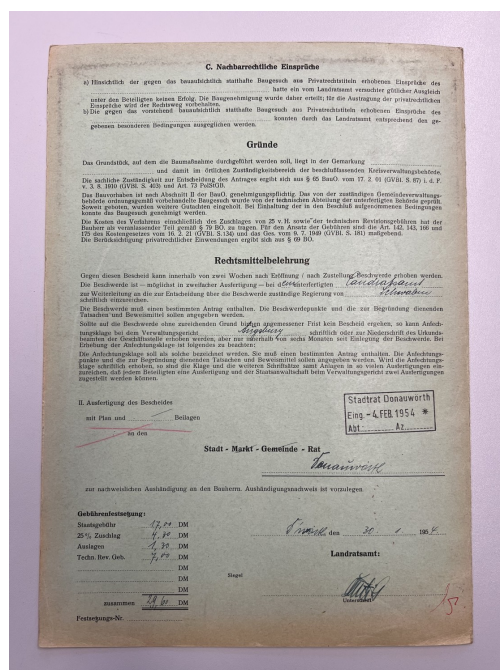
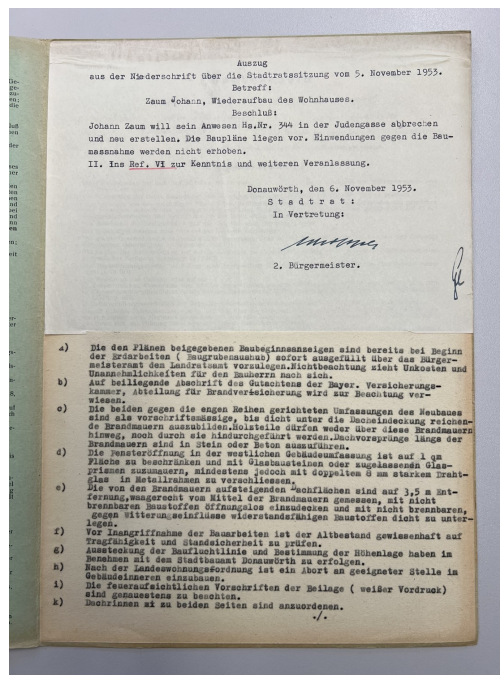
[illegible]

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

[illegible]

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

[illegible]

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

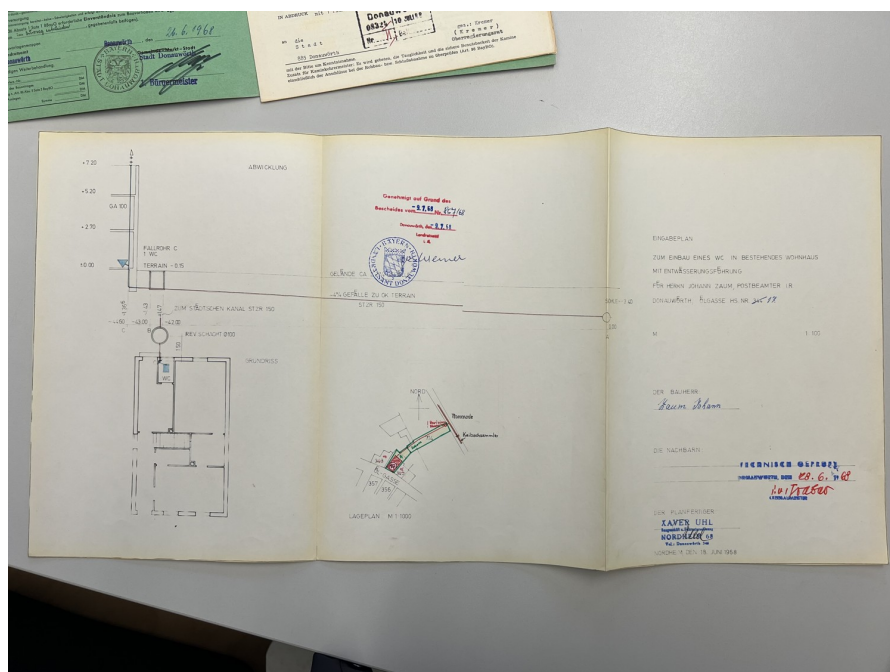
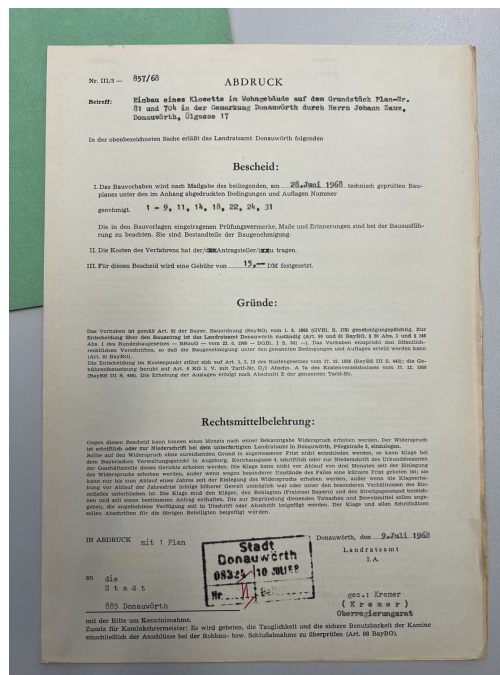
Die Immobilie

Städteratium Domowitzer Planungsamt HAUSGASSE Ogusts 17 FN (St. 6. 204)	Landesbauamt Domowitzer Bauvergabe-Vorbereitung No. <u>26/744</u> 14. No. <u>97/68</u> 14. No. <u>97/68</u> 14. No. <u>97/68</u> Bauantrag 25. JAN 1955 Dittschdorf 6.
Bauherr Dr. med. Dr. phil. Dr. jur. Dr. h. c. h. c. Tiedge Herrmann Tiedge, Ch. Nr. 10 Göttingen Entwerfer/Verfasser Vize und Ingenieur, Bauk. Architekt, Tiedge Genehmigungs- Stellen In der Höhe des Baugrundstückes befindet sich folgende Anlagen:	Baugrundstück 1. CHAMIT ZAUM, POSTEMANIER, U. R. 2. DOMAUGWITZ, GLASSKE, H. R. R. 3. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 4. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 5. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 6. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 7. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 8. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 9. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 10. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 11. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 12. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 13. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 14. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 15. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 16. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 17. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 18. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 19. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 20. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 21. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 22. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 23. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 24. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 25. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 26. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 27. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 28. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 29. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 30. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 31. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 32. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 33. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 34. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 35. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 36. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 37. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 38. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 39. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 40. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 41. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 42. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 43. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 44. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 45. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 46. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 47. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 48. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 49. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 50. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 51. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 52. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 53. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 54. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 55. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 56. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 57. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 58. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 59. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 60. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 61. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 62. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 63. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 64. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 65. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 66. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 67. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 68. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 69. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 70. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 71. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 72. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 73. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 74. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 75. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 76. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 77. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 78. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 79. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 80. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 81. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 82. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 83. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 84. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 85. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 86. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 87. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 88. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 89. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 90. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 91. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 92. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 93. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 94. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 95. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 96. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 97. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 98. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 99. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 100. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 101. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 102. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 103. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 104. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 105. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 106. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 107. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 108. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 109. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 110. CHAMIT, CHAMIT, R. C. MIT DOMAUGWITZ 111

[illegible]

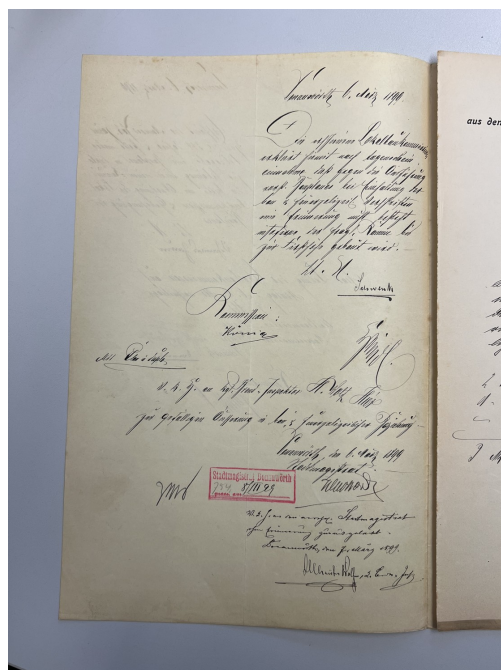
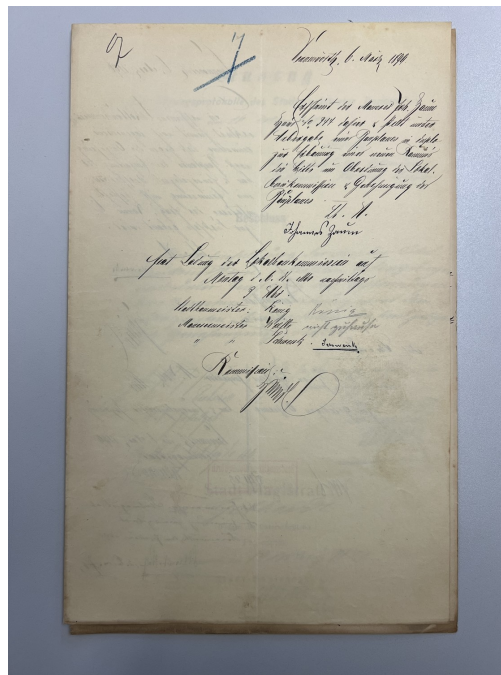
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



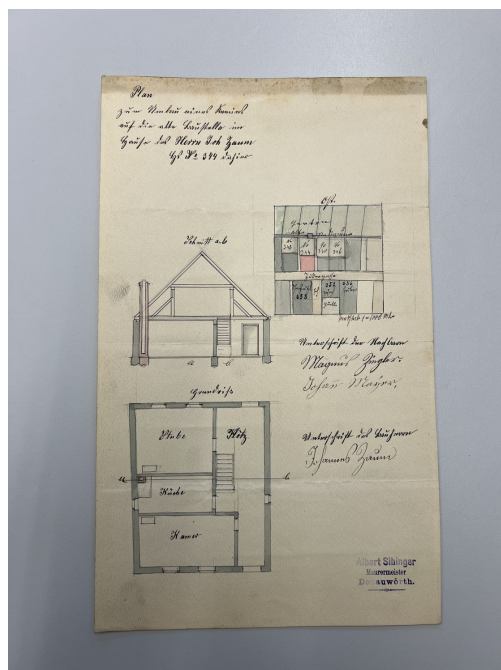
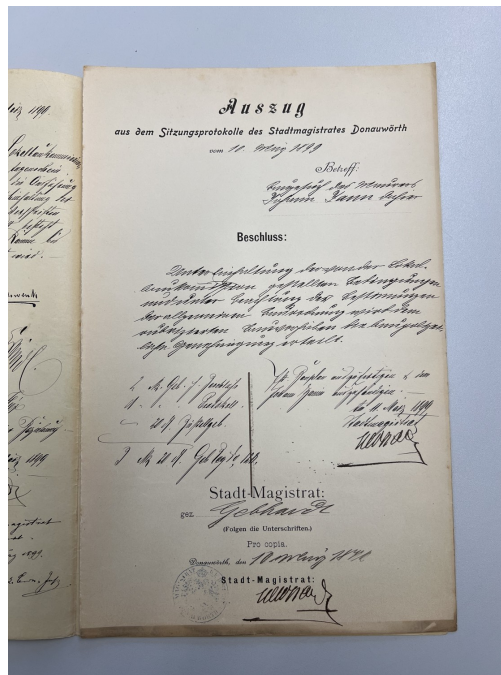
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus stellt eine herausragende Gelegenheit für Liebhaber zentral gelegener Immobilien im Herzen von Donauwörth dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 366 m², direkt an der historischen Stadtmauer und mit Zugang zur Promenade, wurde das Objekt im Jahr 1953 erbaut. Die Wohnfläche von etwa 103,92 m² erstreckt sich über zwei Etagen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt 3,5 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ist das Haus ideal für verschiedene Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Küche mit integriertem Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und Entspannung. Darüber hinaus befinden sich ein praktischer Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten.

Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer, das mit einem angrenzenden Ankleidezimmer überzeugt. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss kann flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten, der direkt an die historische Stadtmauer grenzt und zur Promenade führt. Dieser idyllische Außenbereich kann über das charmante Gartenhaus erreicht werden, das ebenfalls an die Stadtmauer angrenzt. Der Freisitz im Garten sorgt für ein einzigartiges Ambiente und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier können Sie die Ruhe und den Charme der historischen Umgebung genießen, während Sie gleichzeitig die Nähe zur Promenade und zur Innenstadt erleben. Ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das Einfamilienhaus steht unter Ensembleschutz, was den historischen Wert des Gebäudes unterstreicht und gewährleistet, dass der einzigartige Charme des Hauses erhalten bleibt. Gleichzeitig eröffnet dieser Status die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen, moderne Wohnansprüche mit historischem Flair zu verbinden.

Die zentrale Lage im Herzen von Donauwörth garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an die örtliche Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen. Geschäfte des täglichen

Bedarfs, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Immobilie sowohl für Familien als auch für Alleinstehende zu einem attraktiven Wohnort macht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ausstattung und Details

- + ca. 366m² großes Grundstück im Herzen von Donauwörth
- + Garten an der Stadtmauer zur Promenade
- + ca. 104 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- + insgesamt 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- + Innenhof mit Zugang zur Promenade durch die Stadtmauer
- + charmantes Gartenhaus an der Stadtmauer
- + Freisitz im Garten zur Promenade
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken
- + separates WC
- + Denkmal-Ensembleschutz
- + ggf. steuerliche Vorteile aufgrund des Ensembleschutzes

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Alles zum Standort

Diese charmante Immobilie liegt im Herzen der Donauwörther Stadt und ist an die wunderschöne Promenade angebunden.

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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com