

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

Número da propriedade: 25248008



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 103,92 m² • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 366 m²

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Numa vista geral

Número da propriedade	25248008
Área	ca. 103,92 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1953

Preço de compra	275.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	27.02.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	300.00 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

O imóvel



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

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



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

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

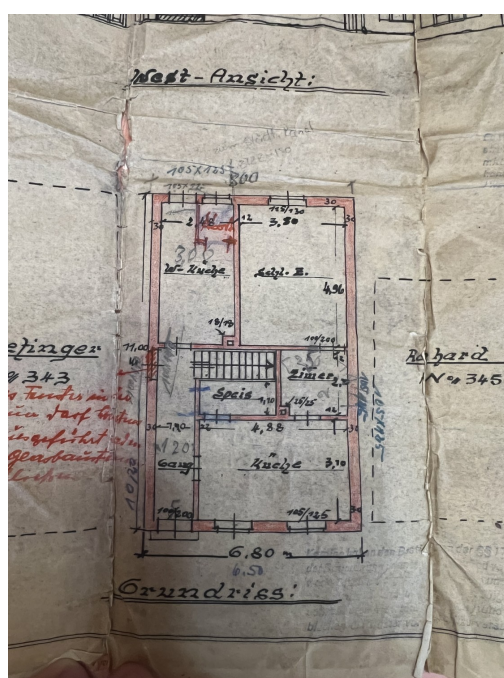
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



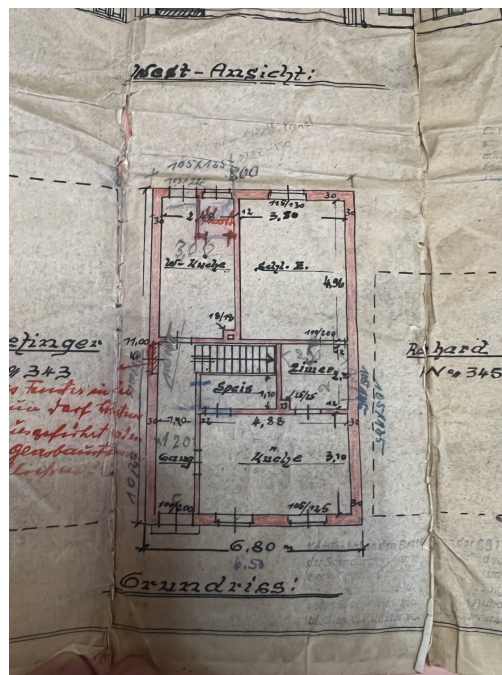
Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel



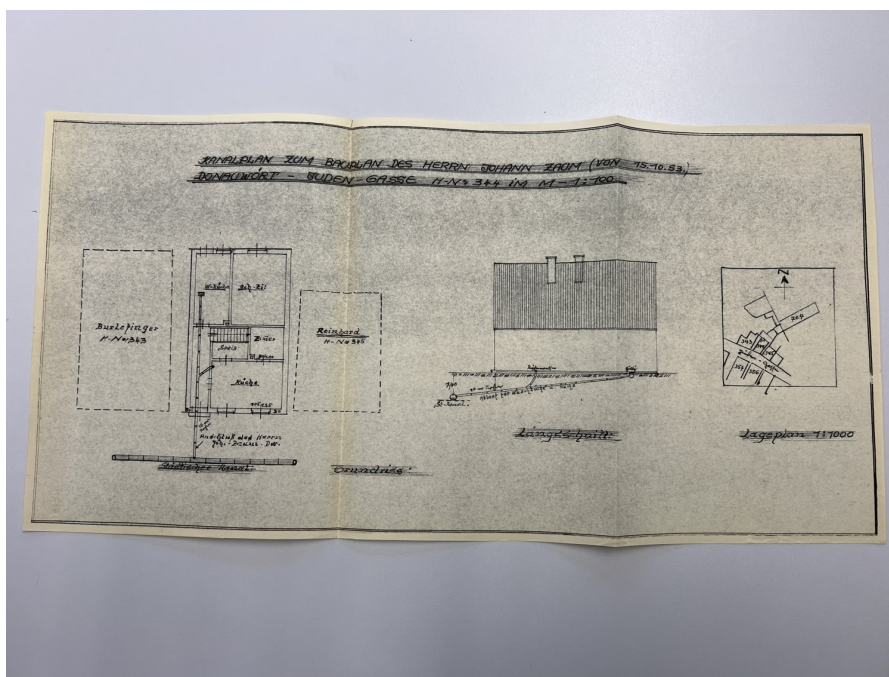
Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

[illegible]

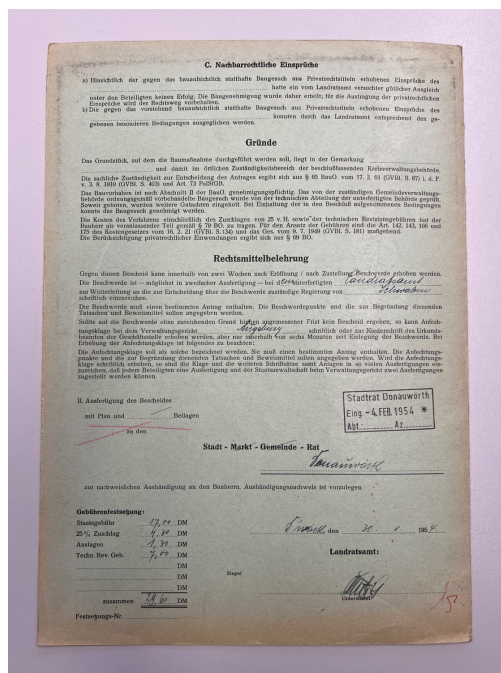
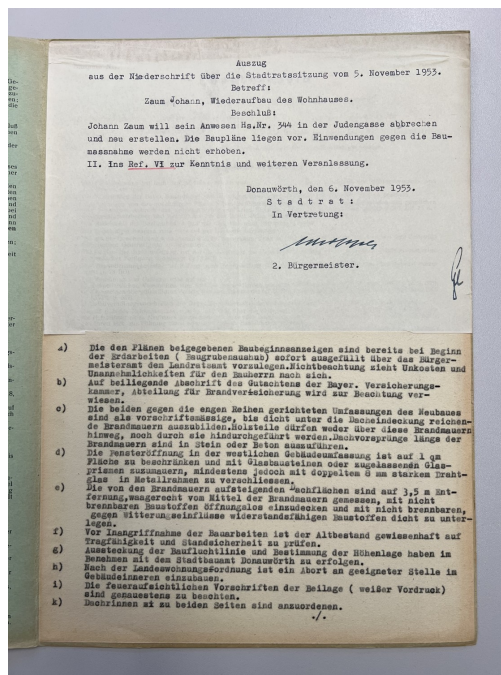
Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

O imóvel

[illegible]

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

[illegible]

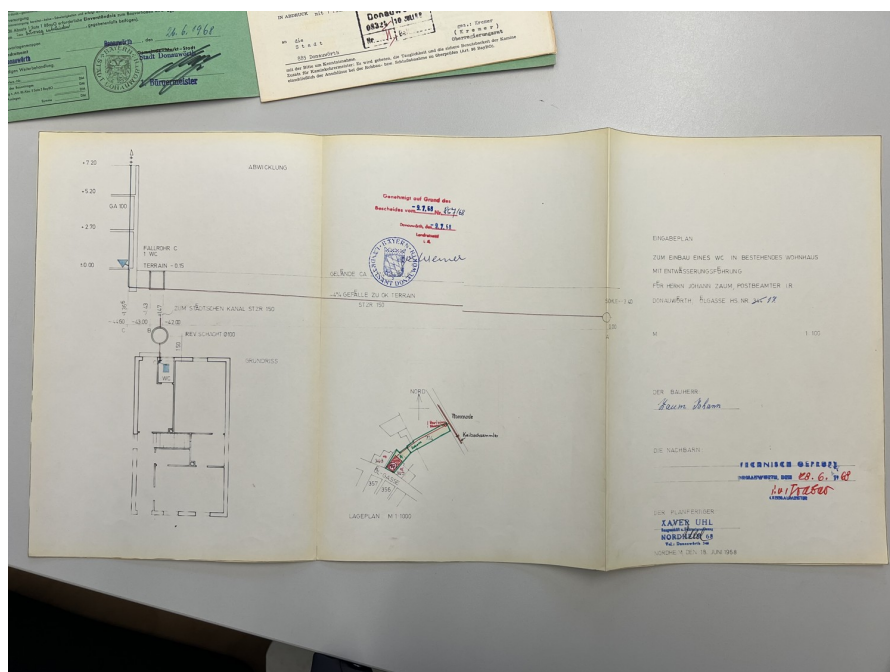
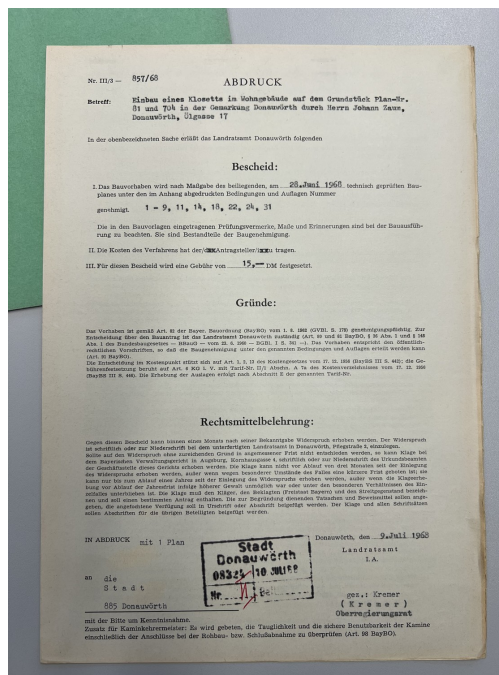
Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

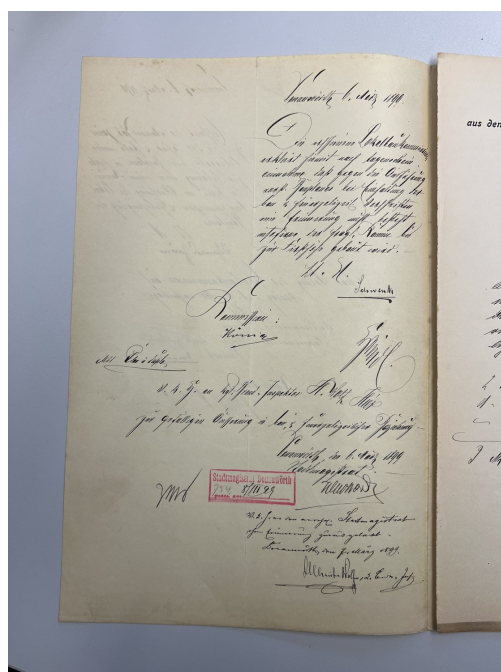
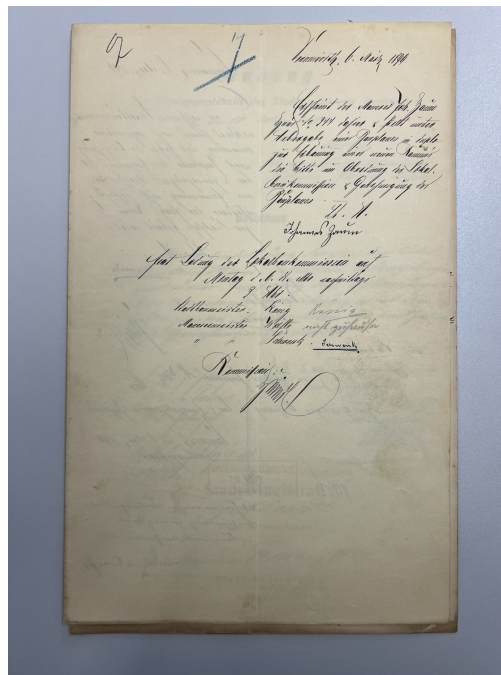
[illegible][illegible]

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

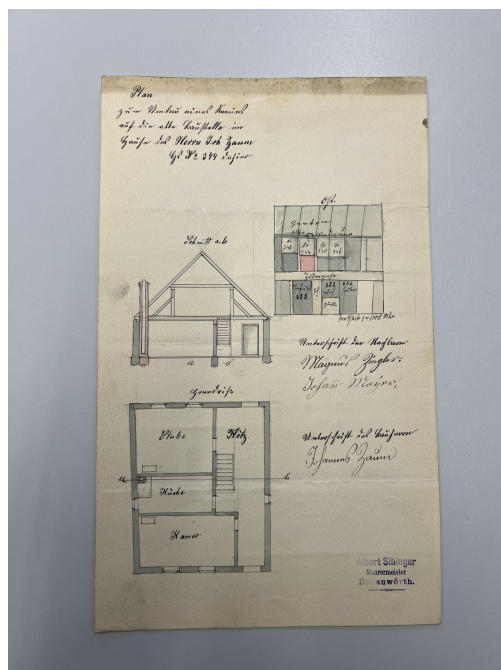
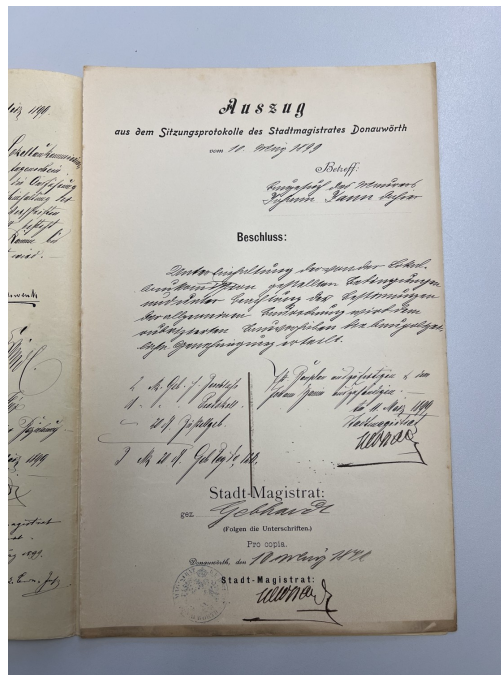
O imóvel



O imóvel



O imóvel



Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Detalhes do equipamento

- + 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

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Tudo sobre a localização

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 Ausflugs Touristen. 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.

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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