

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Moderne Maisonettewohnung in zentraler Lage – Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 25248005



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

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25248005 - 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: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25248005  |
| Wohnfläche   | ca. 91 m² |
| Etage        | 3         |
| Zimmer       | 2.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1992      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 290.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              |
| Energieausweis gültig bis  | 05.09.2028       |
| Befeuierung                | Gas              |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Endenergieverbrauch         | 127.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte 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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie





Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 91 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, eine gehobene Ausstattung und eine erstklassige Innenstadtlage. Sie befindet sich in einem ansprechenden 6-Parteienhaus aus dem Jahr 1992 und bietet ein ideales Wohnkonzept für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über 2,5 Zimmer mit Fußbodenheizung. Im unteren Bereich befinden sich der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich, das helle Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC, sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Westbalkon, der zum Entspannen einlädt. Die hochwertige Einbauküche mit Thekenbereich und moderner Ausstattung ist perfekt für Kochliebhaber. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung, darunter eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC. Über eine stilvolle Treppe gelangt man in den privaten Schlafbereich mit Galerie auf der oberen Ebene. Hier stehen ein geräumiger Schlafbereich und ein separates Ankleidezimmer zur Verfügung. Ein abschließbarer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein Duplex-Stellplatz rundet das Angebot ab. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, sodass alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bequem erreichbar sind. Diese Maisonettewohnung bietet eine gelungene Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und urbaner Lebensqualität – ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Komfort und Funktionalität in zentraler Lage schätzen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ausstattung und Details

- + ca. 91m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung in einem gepflegten 6-Parteienhaus
- + Top-Lage im Stadtzentrum
- + 2,5 Zimmer
- + Schlafbereich mit Ankleidezimmer in der 2. Ebene
- + weiteres Zimmer (Büro/Kinderzimmer/Schlafzimmer) in der 1. Ebene
- + großzügiger Koch-/Ess- und Wohnbereich
- + sonniger Westbalkon
- + hochwertige und große Einbauküche
- + Fußbodenheizung
- + Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC
- + Duplex-Stellplatz
- + eigenes abschließbares Kellerabteil
- + Gemeinschaftsraum für Fahrräder
- + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Alles zum Standort

Die attraktive Maisonettewohnung liegt in zentraler Lage von Donauwörth. Von hier aus können Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf und auch den Bahnhof fußläufig in wenigen Minuten erreichen. 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: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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