

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

# Vermietetes Zweifamilienhaus mit Garage und Garten in Riedlingen

Objektnummer: 25248065



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

KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 595 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25248065                  |
| Wohnfläche   | ca. 162,76 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1969                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 510.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 173.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

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



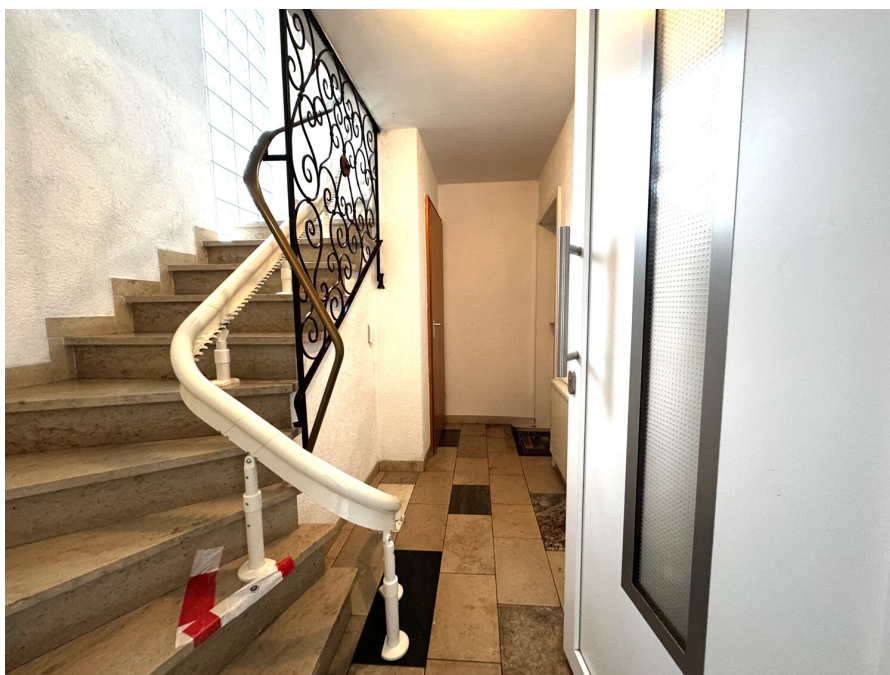
Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Riedlingen. Es überzeugt durch zwei baugleiche, gut geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 81?m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine großzügige Grundstücksfläche und eine langfristig stabile Vermietungssituation. Beide Einheiten verfügen über einen eigenen sonnigen Außenbereich – im Erdgeschoss eine Terrasse, im Obergeschoss ein Balkon, jeweils mit Südausrichtung.

Die Immobilie ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und bietet Potenzial für zusätzliche Nutzfläche oder künftige Ausbaumöglichkeiten. Die Ausstattung umfasst Kunststoffenster (erneuert 2001) sowie eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005. Eine große Doppelgarage aus dem Baujahr 1997 sowie eine weitläufige Hofeinfahrt mit zusätzlichen Stellmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

Beide Wohnungen sind seit über 15 Jahren vermietet – das Erdgeschoss seit 2005, das Obergeschoss seit 2006. Die monatliche Kaltmiete beträgt jeweils 500?€ zuzüglich jeweils 40 € für je einen Garagenstellplatz, zuletzt angepasst im Jahr 2024. Die Jahresnettokaltmiete liegt damit derzeit bei 12.960?€. Gerade für Investoren mit Fokus auf Werterhalt, stabile Mieteinnahmen und mittelfristige Entwicklungschancen (z.?B. Ausbaureserven im Dachgeschoss oder Mietanpassungen) kann dieses Objekt interessant sein.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, solide Immobilie mit langjähriger Mietstruktur in guter Lage – ein langfristiger Baustein für eine ausgewogene Immobilienstrategie.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Ausstattung und Details

- + Zweifamilienhaus Baujahr 1969 mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Keller
- + zwei baugleiche und gut geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 81,38 m<sup>2</sup>
- + Balkon bzw. Terrasse mit Südausrichtung
- + große Doppelgarage Baujahr 1997
- + weitläufige, gepflasterte Hofeinfahrt
- + Miete OG 500 € zzgl. Nebenkosten letzte Mieterhöhung 2024, seit 2006 vermietet
- + Miete EG 500 € zzgl. Nebenkosten letzte Mieterhöhung 2024, seit 2005 vermietet
- + Miete 80 € für Garage
- + Kunststofffenster aus 2001
- + Gas-Zentralheizung aus 2005
- + großes Grundstück in beliebter Lage in Riedlingen

Objektnummer: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Alles zum Standort

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Würnitz, 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 ca. 20.000 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: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 173.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25248065 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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