

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

CODE DU BIEN: 25248008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,92 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 366 m²

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248008
Surface habitable	ca. 103,92 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1953

Prix d'achat	275.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	300.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

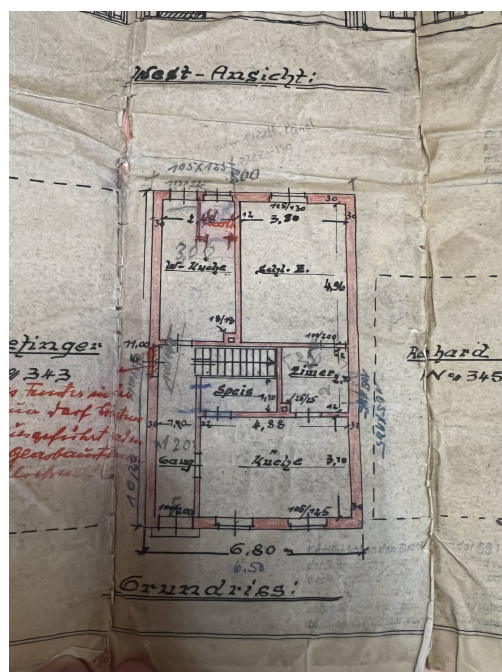
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



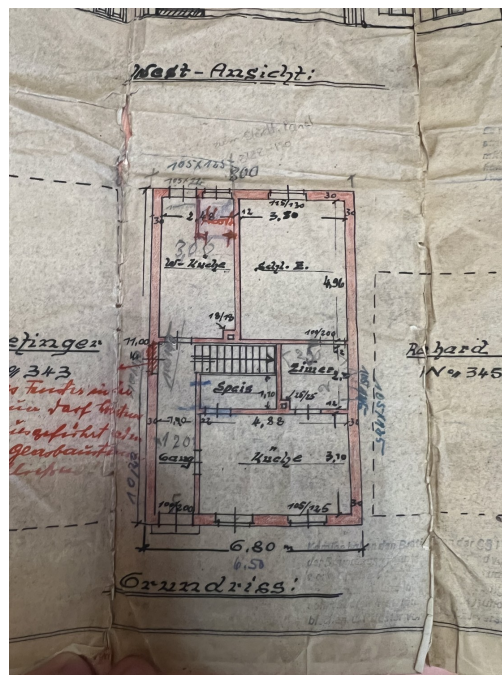
CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété



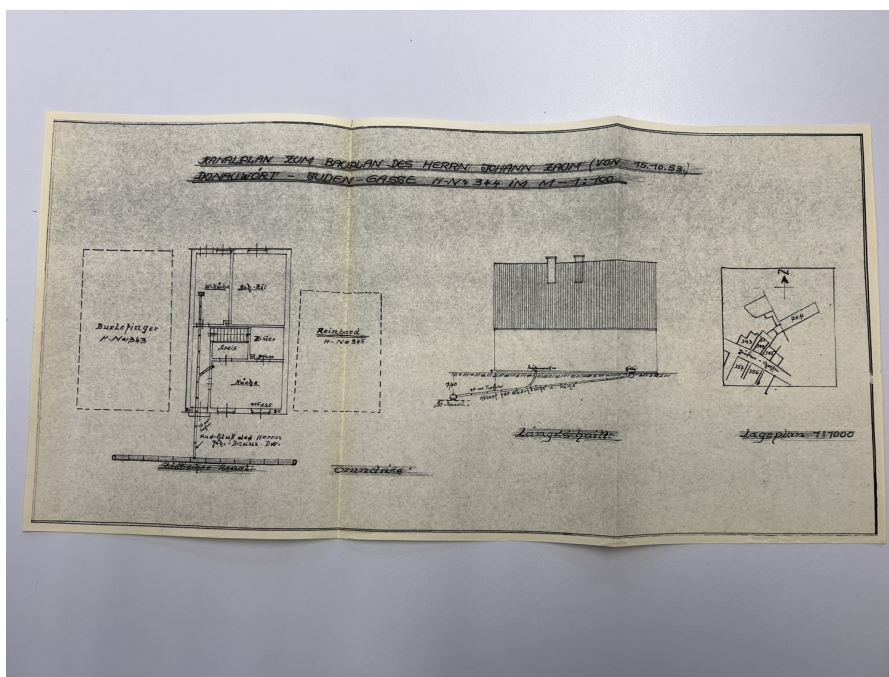
CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété

[illegible]

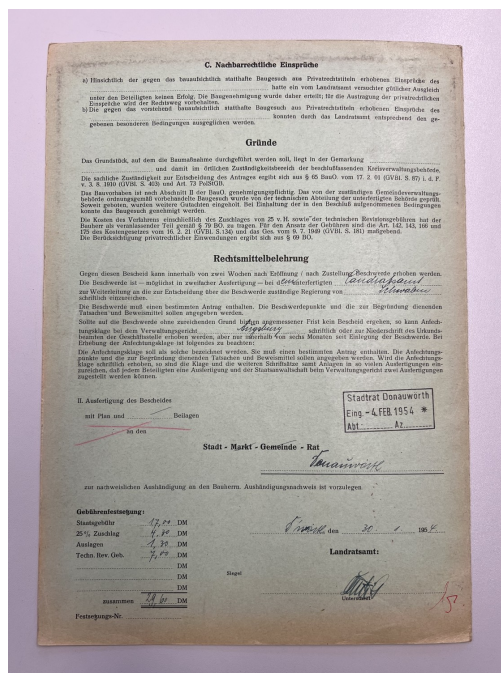
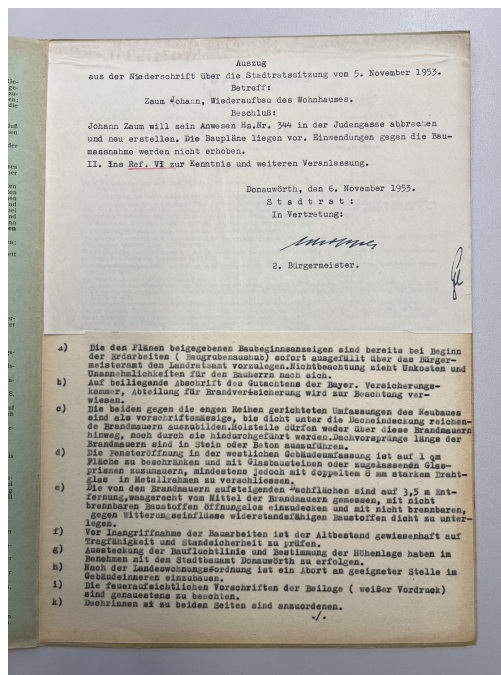
CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété

[illegible]

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété



Stadtschulz Donauwörth

Planamending
HAUSATTE
Objekt 17
FN: (81 v. 7042)

Stadtschulz Donauwörth

Nr. 9/58

Bauantrag

Driftschiff

25. JUNI 1958

Donauwörth

Landrentamt - Donauwörth

Bauantrags-Verzeichnis Nr. 867/58

1. (in 1/5000)

2. 1:500

3. 1:500

4. 1:500

5. 1:500

6. 1:500

7. 1:500

8. 1:500

9. 1:500

10. 1:500

11. 1:500

12. 1:500

13. 1:500

14. 1:500

15. 1:500

16. 1:500

17. 1:500

18. 1:500

19. 1:500

20. 1:500

21. 1:500

22. 1:500

23. 1:500

24. 1:500

25. 1:500

26. 1:500

27. 1:500

28. 1:500

29. 1:500

30. 1:500

31. 1:500

32. 1:500

33. 1:500

34. 1:500

35. 1:500

36. 1:500

37. 1:500

38. 1:500

39. 1:500

40. 1:500

41. 1:500

42. 1:500

43. 1:500

44. 1:500

45. 1:500

46. 1:500

47. 1:500

48. 1:500

49. 1:500

50. 1:500

51. 1:500

52. 1:500

53. 1:500

54. 1:500

55. 1:500

56. 1:500

57. 1:500

58. 1:500

59. 1:500

60. 1:500

61. 1:500

62. 1:500

63. 1:500

64. 1:500

65. 1:500

66. 1:500

67. 1:500

68. 1:500

69. 1:500

70. 1:500

71. 1:500

72. 1:500

73. 1:500

74. 1:500

75. 1:500

76. 1:500

77. 1:500

78. 1:500

79. 1:500

80. 1:500

81. 1:500

82. 1:500

83. 1:500

84. 1:500

85. 1:500

86. 1:500

87. 1:500

88. 1:500

89. 1:500

90. 1:500

91. 1:500

92. 1:500

93. 1:500

94. 1:500

95. 1:500

96. 1:500

97. 1:500

98. 1:500

99. 1:500

100. 1:500

101. 1:500

102. 1:500

103. 1:500

104. 1:500

105. 1:500

106. 1:500

107. 1:500

108. 1:500

109. 1:500

110. 1:500

111. 1:500

112. 1:500

113. 1:500

114. 1:500

115. 1:500

116. 1:500

117. 1:500

118. 1:500

119. 1:500

120. 1:500

121. 1:500

122. 1:500

123. 1:500

124. 1:500

125. 1:500

126. 1:500

127. 1:500

128. 1:500

129. 1:500

130. 1:500

131. 1:500

132. 1:500

133. 1:500

134. 1:500

135. 1:500

136. 1:500

137. 1:500

138. 1:500

139. 1:500

140. 1:500

141. 1:500

142. 1:500

143. 1:500

144. 1:500

145. 1:500

146. 1:500

147. 1:500

148. 1:500

149. 1:500

150. 1:500

151. 1:500

152. 1:500

153. 1:500

154. 1:500

155. 1:500

156. 1:500

157. 1:500

158. 1:500

159. 1:500

160. 1:500

161. 1:500

162. 1:500

163. 1:500

164. 1:500

165. 1:500

166. 1:500

167. 1:500

168. 1:500

169. 1:500

170. 1:500

171. 1:500

172. 1:500

173. 1:500

174. 1:500

175. 1:500

176. 1:500

177. 1:500

178. 1:500

179. 1:500

180. 1:500

181. 1:500

182. 1:500

183. 1:500

184. 1:500

185. 1:500

186. 1:500

187. 1:500

188. 1:500

189. 1:500

190. 1:500

191. 1:500

192. 1:500

193. 1:500

194. 1:500

195. 1:500

196. 1:500

197. 1:500

198. 1:500

199. 1:500

200. 1:500

201. 1:500

202. 1:500

203. 1:500

204. 1:500

205. 1:500

206. 1:500

207. 1:500

208. 1:500

209. 1:500

210. 1:500

211. 1:500

212. 1:500

213. 1:500

214. 1:500

215. 1:500

216. 1:500

217. 1:500

218. 1:500

219. 1:500

220. 1:500

221. 1:500

222. 1:500

223. 1:500

224. 1:500

225. 1:500

226. 1:500

227. 1:500

228. 1:500

229. 1:500

230. 1:500

231. 1:500

232. 1:500

233. 1:500

234. 1:500

235. 1:500

236. 1:500

237. 1:500

238. 1:500

239. 1:500

240. 1:500

241. 1:500

242. 1:500

243. 1:500

244. 1:500

245. 1:500

246. 1:500</

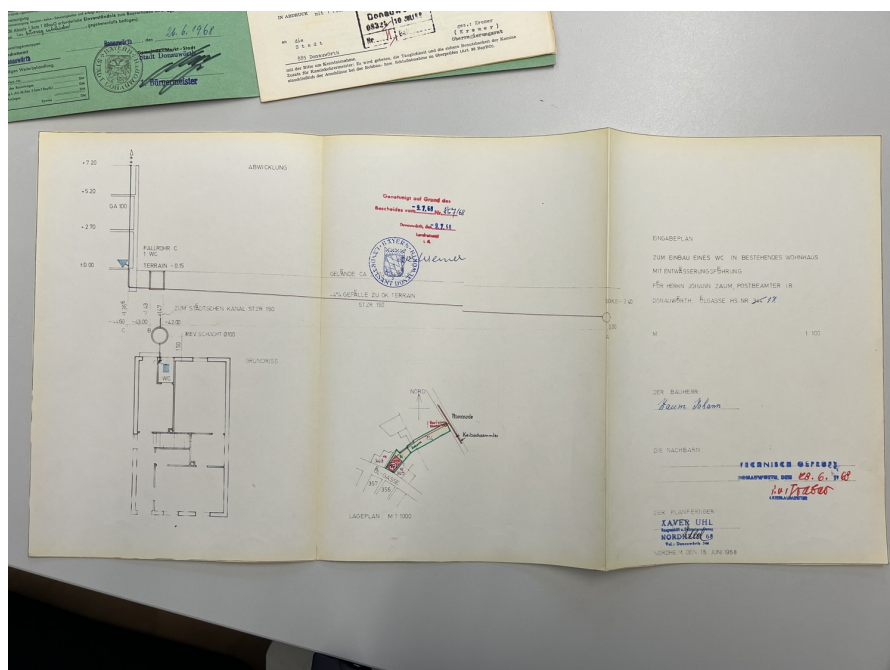
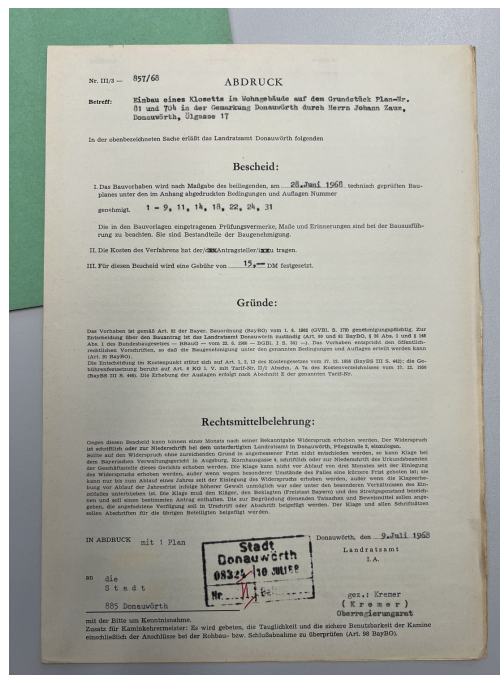
CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété

[illegible][illegible]

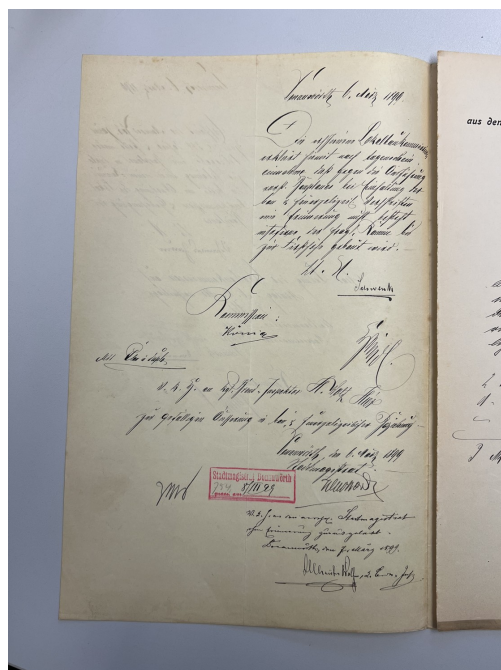
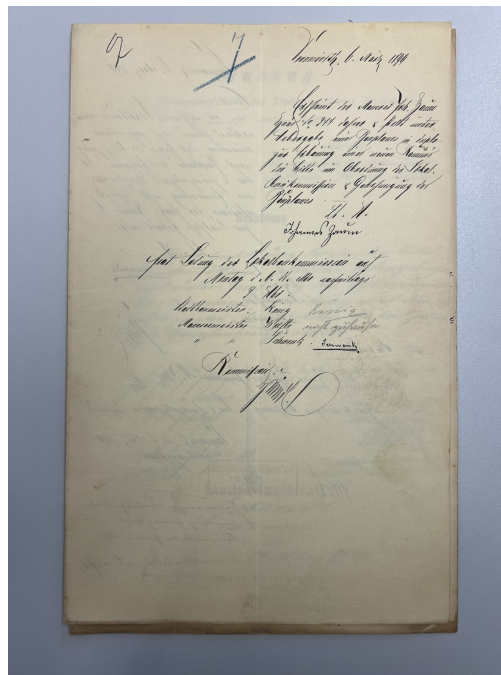
CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété



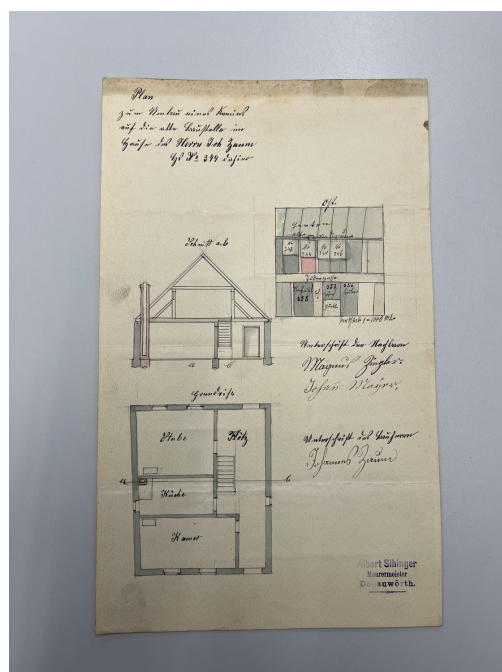
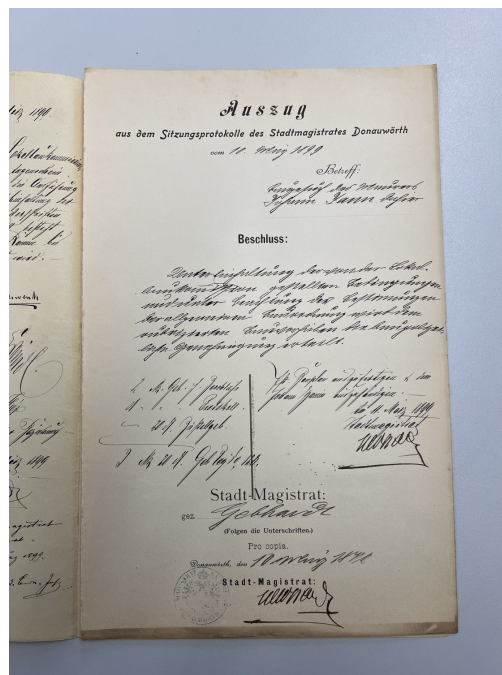
CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com