

Donauwörth – Riedlingen

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Einzelgarage in gesuchter Lage

Objektnummer: 24248100



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

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

Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248100
Wohnfläche	ca. 92,2 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Die Immobilie



**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: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Die Immobilie



**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: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im begehrten Stadtteil Riedlingen. Das Gebäude umfasst insgesamt nur vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, was eine ruhige und angenehme Nachbarschaft gewährleistet. Besonders hervorzuheben ist die kluge Raumaufteilung, die ein hohes Maß an Wohnkomfort bietet. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Im Badezimmer finden Sie neben einer Badewanne auch ein WC und ein Waschbecken vor. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Die beiden einladenden Schlafzimmer bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zur Wohnung gehört eine abschließbare Einzelgarage sowie ein großzügiger, eigener Kellerraum. Zusätzlich steht ein Gemeinschaftswaschraum im Keller zur Verfügung. Dank des durchdachten Grundrisses bietet diese vielseitig nutzbare Eigentumswohnung zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Die Wohnung kann zeitnah selbst bezogen werden oder neu vermietet werden. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim oder investieren Sie in eine sichere Anlage! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12799730.

Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Ausstattung und Details

- + 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 92,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Top-Lage in Riedlingen
- + Einzelgarage
- + großzügiger Kellerraum
- + Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC
- + Gäste-WC
- + dreifach-verglaste Kunststofffenster
- + Einbauküche mit Elektrogeräten
- + offener Wohn- und Essbereich
- + 2 Schlafzimmer
- + gemeinschaftlicher Wäscheraum
- + großes und eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Alles zum Standort

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: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

## 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)