

Donauwörth – Riedlingen

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

????????? ??????????: 24248100



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

???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 92,2 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248100
????????????	ca. 92,2 m <sup>2</sup>
????????	1
????????	3
???????????? ???	2
????????????	
????????????	1
???? ?????????????	1971
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	285.000 EUR
????????????	??????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2010
????????	??????
????????????	
????????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
??????	
??????	WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	209.00 kWh/m²a
??????????????	04.09.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ?????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?? ?????????



**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)

???????? ?????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

????????????????? ??? ??????????

- + 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

??????? ???????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

??? ??? ??? ????????????

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 Fernverkehrrstrecke 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.

??????? ???????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24248100 - 86609 Donauwörth – Riedlingen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????? 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)