

Donauwörth – Parkstadt

# Geräumiges Familienheim mit Garten, naturnah gelegen und lichtdurchflutet

????????? ??????????: 25248006



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 160,22 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 568 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248006	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 160,22 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
???????????? ???	4		
??????????			
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1976	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	234.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

???????? ?????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich ihr neues Zuhause in Donauwörth. Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1976, die sich auf einem Grundstück von ca. 568 m<sup>2</sup> befindet und eine Wohnfläche von ca. 160,22 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie befindet sich zwar in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch mit ihrer praktischen Raumaufteilung und der attraktiven Lage großes Potenzial für Ihre Wohnbedürfnisse. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen: Im Erdgeschoss finden Sie auf ca. 80,97 m<sup>2</sup> ein großzügiges Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die Südausrichtung der Terrasse sowie des Balkons im Obergeschoss sorgen für helle, freundliche Räume und angenehme Sonnenstunden. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Küche mit Essbereich und ein praktischer Abstellraum. Nicht zuletzt ist im Erdgeschoss ein Tageslichtbad mit Wanne vorhanden. Das Obergeschoss erstreckt sich über ca. 79,25 m<sup>2</sup> und umfasst vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Räumlichkeiten sind dank der großen Fensterflächen ebenfalls lichtdurchflutet. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist der großzügige Keller, der zusätzlichen Stauraum oder die Einrichtung von Hobbyräumen ermöglicht. Die Heizungsanlage wurde 2005 erneuert und erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Gas betrieben wird. Der Garten der Immobilie punktet mit einem alten Baumbestand, der viel Grün und Natur direkt vor der Haustür bietet. Die naturnahe Lage der Immobilie lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Der nahegelegene Golfpark bietet weitere Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Einzelne Ausstattungsdetails, wie die Mahagoniholztreppe im Haus vermitteln einen gewissen Charme und bieten eine solide Basis für mögliche Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen. Die Einzelgarage bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Diese Doppelhaushälfte bietet ein durchdachtes und funktionales Wohnkonzept, das mit etwas Aufwand und Kreativität zu einem zeitgemäßen Zuhause umgestaltet werden kann. Interessierte Käufer haben die Möglichkeit, sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen. Vereinbaren Sie dafür gerne einen Termin, um das Potenzial dieser Immobilie vor Ort zu entdecken.

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

- + EG 80,97 m<sup>2</sup> und OG 79,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 4 Schlafzimmer und großes Wohnzimmer mit Terrasse
- + voll unterkellert
- + naturnahe Lage, herrliche Spazierwege in unmittelbarer Umgebung und Golfpark
- + helle Räume durch große Fenster
- + Terrasse und Balkon in südlicher Ausrichtung
- + Einzelgarage
- + herrlicher Garten mit altem Baumbestand
- + Gasheizung 2005 erneuert
- + Haustreppe aus Mahagoniholz



???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

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 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.

??????? ????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

???????? ??????????: 25248006 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

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

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????????? Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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