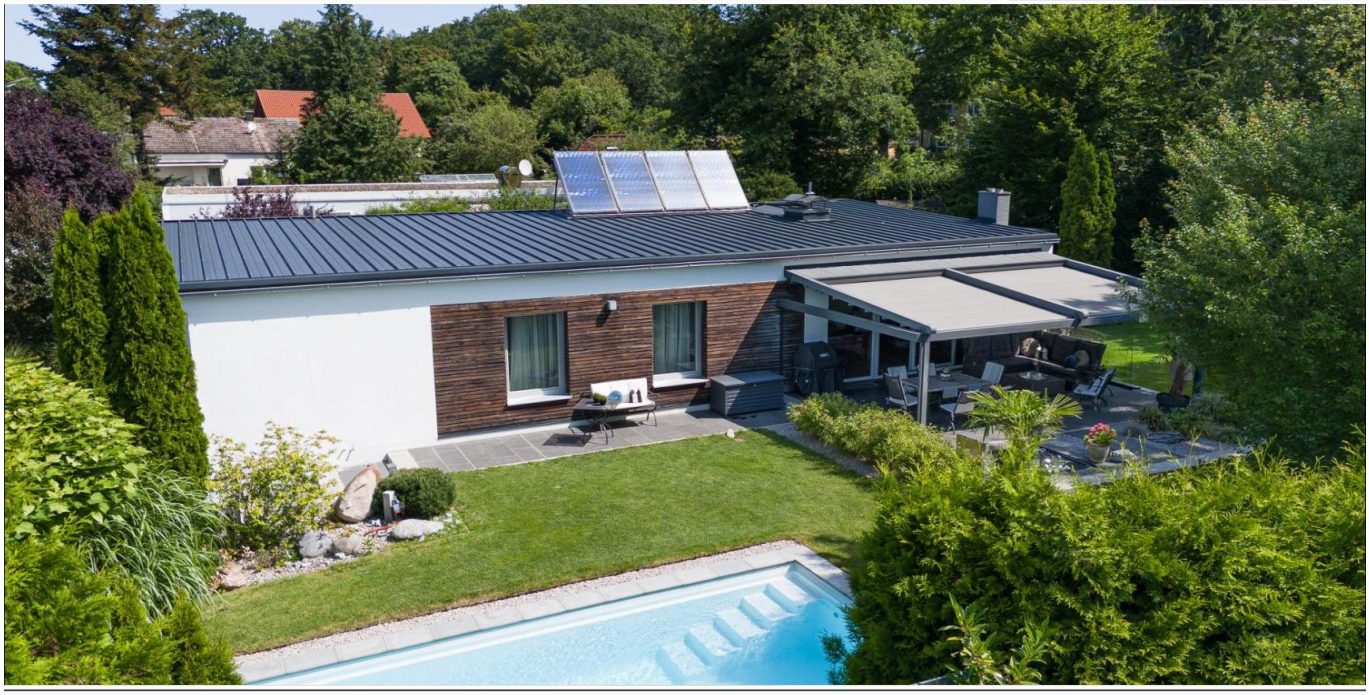
Donauwörth – Parkstadt

Traumhafte Oase in Donauwörth – Modernes Wohnen mit Luxus und Stil

CODICE OGGETTO: 24248117



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 170 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.057 m²

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248117
Superficie netta	ca. 170 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
DISPONIBILE DAL	01.08.2025
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

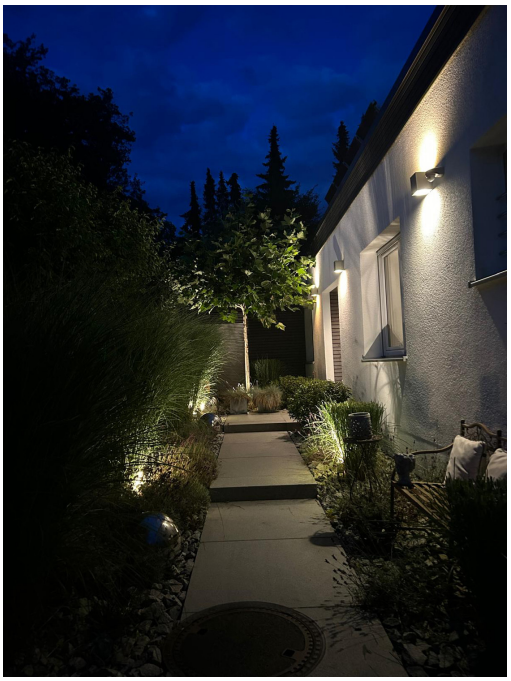
Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	123.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Donauwörth – einer exklusiven Immobilie, die modernen Wohnkomfort und stilvolle Eleganz in perfekter Harmonie vereint. Dieser einzigartige Bungalow mit weitläufigem Garten, Pool und hochwertiger Ausstattung bietet Ihnen auf ca. 1.057 m² Grundstücksfläche und einer Wohnfläche von ca. 170 m² eine Wohlfühloase der Extraklasse. Diese Immobilie liegt in einem ruhigen und begehrten Wohngebiet von Donauwörth, umgeben von gepflegten Gärten und Einfamilienhäusern. Die Lage bietet Ihnen gleichzeitig Privatsphäre und eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben. Betreten Sie den großzügigen und hellen Eingangsbereich und lassen Sie sich von der geschmackvollen Gestaltung und den hochwertigen Materialien dieses modernen Bungalows verzaubern. Das neuwertige gedämmte Pultdach sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für hervorragende energetische Eigenschaften. Die Immobilie besticht durch ihre exklusive Ausstattung und die Verwendung hochwertiger Materialien wie Keramik in Solnhofener Optik, Vinyl-Parkett, Laminat und ausgewählte Fliesen. Der geschickt unterteilte Wohn- und Essbereich mit offenem Zugang zur modernen Einbauküche, die im Jahr 2022 teilweise erneuert wurde, lädt zu geselligen Abenden und kulinarischen Genüssen ein. Der Kaminofen mit einer Heizleistung von 7 kW sorgt für behagliche Wärme und kann auch als offener Kamin genutzt werden. Die drei Schlafzimmer, eines davon mit angeschlossenem Ankleidezimmer, bieten ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Ein Büro bzw. Herrenzimmer ermöglicht Ihnen ungestörtes Arbeiten von Zuhause aus. Das Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken sowie das ansprechende Gäste-WC erfüllen auch hohe Ansprüche an Komfort und Design. Der große Außenwohnbereich mit überdachter Terrasse und hochwertigen Seitenschutzelementen schafft zusätzlichen Lebensraum im Freien. Die elektrisch einfahrbare und beleuchtete Terrassenüberdachung ermöglicht Ihnen die Nutzung bei jedem Wetter. Der beheizbare Außenpool (Solarheizung) mit automatischer Filteranlage lädt zu erfrischenden Bädern ein und sorgt für Urlaubsgefühl in der Heimat. Eine Alarmanlage mit Kamerasystem gewährleisten Komfort und Sicherheit, das Untergeschoss bietet ausreichend Stauraum, der Vorratsraum sowie der Garderobenraum und der Schuh-Einbauschrank sorgen für praktische Ordnung im Alltag. Für zwei Pkw ist direkt am Haus eine Parkfläche vorhanden. Diese kann nach individuellen Bedürfnissen mit einem Carport überdacht werden. Wer auf eine Garage nicht verzichten möchte, kann den Vorgarten entsprechend gestalten. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein stilvolles, hochwertig ausgestattetes Zuhause in einer begehrten Lage von Donauwörth zu erwerben. Der eingewachsene Garten, der beheizbare Außenpool und die zahlreichen durchdachten Details machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel. Überzeugen Sie sich selbst

von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dettagli dei servizi

+ Oase im Wohngebiet mit eingewachsenem Garten und beheizbarem Außenpool
+ Grundstücksgröße ca. 1.057 m²
+ Wohnfläche ca. 170 m²
+ moderner Bungalow mit neuwertigem gedämmten Pultdach
+ geschmackvolle und repräsentative Gestaltung
+ hochwertige Materialien
+ Keramik in Solnhofener Optik, Laminat im Kinderzimmer, Vinylparkett im Schlafzimmer, Fliesen im Sanitärbereich
+ drei Schlafzimmer, eines mit angeschlossenem Ankleidezimmer, eines mit Fußbodenheizung - bisher als Büro genutzt
+ Büro/Herrenzimmer
+ geschickt unterteiltes Wohn-/Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche
+ Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken
+ ansprechendes Gäste-WC
+ extra Dusche und Wachbecken im UG
+ großer Außenwohnbereich durch die überdachte Terrasse mit Seitenschutzelementen
+ hochwertige Terrassenüberdachung elektrisch einfahrbar und beleuchtet
+ großer beheizbarer Außenpool (Solarheizung) mit automatischer Filteranlage
+ neuwertige Einbauküche (teilerneuert 2022) bereits inklusive
+ Fußbodenheizung im Anbau und Badezimmer
+ Kaminofen mit 7 kw Heizleistung, der auch als offener Kamin genutzt werden kann
+ repräsentativer großzügiger Eingangsbereich
+ Garderoben-Einbauschrank, Schuh-Einbauschrank und Vorratsraum
+ Haus und Grundstück alarmgesichert
+ geschmackvoll angelegter Garten mit Bewässerungssystem und Mähroboter
+ große neuwertige Metall-Gartenhütte (Biohort) mit Holzlager
+ teilweise unterkellert, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum und Technikraum mit Pooltechnik im Untergeschoss

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Tutto sulla posizione

Dieser herrliche neuwertige und geschmackvolle Bungalow ist in der Parkstadt, einem Donauwörther Wohngebiet zu finden. 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.

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 24248117 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com