Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Moderne Maisonettewohnung in zentraler Lage – Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Número da propriedade: 25248005

PREÇO DE COMPRA: 290.000 EUR • ÁREA: ca. 91 m² • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Numa vista geral

Número da propriedade	25248005
Área	ca. 91 m²
Piso	3
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1992

Preço de compra	290.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	05.09.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	127.60 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

O imóvel

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Uma primeira impressão

Diese ca. 91 m² große Maisonettewohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, eine gehobene Ausstattung und eine erstklassige Innenstadtlage. Sie befindet sich in einem ansprechenden 6-Parteienhaus aus dem Jahr 1992 und bietet ein ideales Wohnkonzept für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über 2,5 Zimmer mit Fußbodenheizung. Im unteren Bereich befinden sich der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich, das helle Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC, sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Westbalkon, der zum Entspannen einlädt. Die hochwertige Einbauküche mit Thekenbereich und moderner Ausstattung ist perfekt für Kochliebhaber. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung, darunter eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC. Über eine stilvolle Treppe gelangt man in den privaten Schlafbereich mit Galerie auf der oberen Ebene. Hier stehen ein geräumiger Schlafbereich und ein separates Ankleidezimmer zur Verfügung. Ein abschließbarer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein Duplex-Stellplatz rundet das Angebot ab. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, sodass alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bequem erreichbar sind. Diese Maisonettewohnung bietet eine gelungene Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und urbaner Lebensqualität – ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Komfort und Funktionalität in zentraler Lage schätzen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Detalhes do equipamento

+ ca. 91m² große Maisonettewohnung in einem gepflegten 6-Parteienhaus
+ Top-Lage im Stadtzentrum
+ 2,5 Zimmer
+ Schlafbereich mit Ankleidezimmer in der 2. Ebene
+ weiteres Zimmer (Büro/Kinderzimmer/Schlafzimmer) in der 1. Ebene
+ großzügiger Koch-/Ess- und Wohnbereich
+ sonniger Westbalkon
+ hochwertige und große Einbauküche
+ Fußbodenheizung
+ Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC
+ Duplex-Stellplatz
+ eigenes abschließbares Kellerabteil
+ Gemeinschaftsraum für Fahrräder
+ gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Tudo sobre a localização

Die attraktive Maisonettewohnung liegt in zentraler Lage von Donauwörth. Von hier aus können Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf und auch den Bahnhof fußläufig in wenigen Minuten erreichen. 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.

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Número da propriedade: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com