

Donauwörth – Parkstadt

Top saniertes Reihenhaus mit gehobener Ausstattung und schöner Aussicht

????????? ??????????: 24248061



www.von-poll.com

???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 85,54 m² • ?????????: 3.5 • ?????? ????: 201 m²

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248061
????????????	ca. 85,54 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	3.5
?????????????? ??? ????????????	2
????????????	1
????? ??????????????	1960

????? ????????	379.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 56 m ²
??????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	178.80 kWh/m²a
???????????????	15.09.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus, das Sie ohne Renovierungsarbeiten beziehen können? Auf eine moderne und gehobene Ausstattung möchten Sie ebenfalls nicht verzichten? Dieses geschmackvoll im Jahr 2021 modernisierte und attraktive Reihenmittelhaus mit ca. 85 m² Wohnfläche wurde im Jahr 1960 auf einem ca. 201 m² großen und sonnigen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Die modern gestaltete Gartenfläche der Immobilie erreichen Sie über die westlich ausgerichtete Terrasse, auf der Sie die Abendsonne nach einem anstrengenden Arbeitstag mit Ihrer Familie in vollen Zügen genießen können. Der Vorgarten präsentiert sich als stilvoll bepflanzter Wohlfühlort. Zusätzlich bietet Ihnen eine Videosprechanlage inklusive Kameras und Sensoren Sicherheit für Sie und Schutz für Ihr zukünftiges Eigentum. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den hellen Flur in den gemütlichen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der Ihnen den Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten ermöglicht. Die neu eingebaute Heizungsanlage lässt sich zudem bequem vom Wohnbereich aus per Fernbedienungsstation steuern und einstellen. In der Küche erwartet Sie eine vorinstallierte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Bosch und Siemens. Vervollständigt wird das familienfreundliche Parterre durch das Gäste-WC mit Tageslichtfenster, Waschbecken und dazugehörigem Unterschrank. Über die charmante und neu gestaltete Wendeltreppe im Flur erreichen Sie das Obergeschoss Ihres neuen Eigenheims. Dieses Stockwerk verfügt über ein modernes und lichtdurchflutetes Badezimmer mit großer Badewanne, Waschbecken mit Spiegel- und Unterschrank und WC, ein Elternschlafzimmer und zwei weitere (Kinder-)Zimmer, die Sie auch als Büro, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen können. Außerdem erreichen Sie von dieser Etage aus den nicht ausgebauten Spitzboden, der Ihnen weiteren Stauraum zum Keller bietet. Im Kellergeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Waschbecken und Zugang zum Garten, der Heizungsraum und zwei weitere Kellerräume, die sowohl als zusätzlichen Lagerplatz oder auch als Hobbyraum dienen. In allen Räumlichkeiten im Keller wurden die Böden gefliest. Das variabel nutzbare Reihenmittelhaus bietet viel Gestaltungsfreiraum für unterschiedlichste Ansprüche - für Familien ebenso wie für Paare oder Singles mit Platzbedarf, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Der kluge Grundriss sorgt dafür, dass auf übersichtlicher Fläche ein Familienheim entstanden ist. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12799730.

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

- + top saniertes Reihenhaus mit gehobener Ausstattung
- + ruhige und beliebte Wohnlage
- + 2021 komplett und hochwertig modernisiert
- + sonniges Grundstück mit ca. 201 m² und herrlichem Ausblick
- + ca. 85 m² Wohnfläche
- + voll unterkellert
- + insgesamt 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- + Terrasse mit großer Markise und Zugang zum Garten
- + Videosprechanlage mit Sensoren und Kameras
- + hochwertiger Parkettboden mit Trittschalldämmung
- + Einbauküche inkl. Elektrogroßgeräte
- + Heizungsanlage per Fernbedienungsstation steuerbar

??????? ???????: 24248061 - 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 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.

???????? ??????????: 24248061 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 178.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24248061 - 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