

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Charmantes Grundstück in Bestlage: Einfamilienhaus mit Potenzial, Garten und Garage

????????? ??????????: 24248066



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 110,24 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 601 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

???????? ?????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ??? ??????

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 24248066                                                    |
| ???????????          | ca. 110,24 m <sup>2</sup>                                   |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                                        |
| ?????????            | 4                                                           |
| ????????????? ???    | 3                                                           |
| ???????????          |                                                             |
| ???????????          | 1                                                           |
| ????? ?????????????  | 1952                                                        |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 299.000 EUR                                                                           |
| ??????                  | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ???????????????   | 2018                                                                                  |
| ?????????               | ?????????                                                                             |
| ??????????????          |                                                                                       |
| ??????????????????????? | ca. 34 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????                  |                                                                                       |
| ?????????               | ?????????,<br>??????????????????<br>?????????                                         |

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

|                     |                 |                         |                |
|---------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| ?????????           | ???????         | ???????????????         | BEDARF         |
| ???????????         |                 | ???????????             |                |
| ????? ????????????  | ?????           | ????????? ????????      | 333.60 kWh/m²a |
| ???????????????     | 06.03.2034      | ???????????????         |                |
| ??????????????????? |                 | ???????????????         | H              |
| ????????? ???       |                 | ???????????????????     |                |
| ????? ????????????  | ??????????????? | ???????????????         |                |
|                     |                 | ????? ????????????????  | 1952           |
|                     |                 | ?????????? ? ? ? ?      |                |
|                     |                 | ?????????????????       |                |
|                     |                 | ??????????????????????? |                |

???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ?????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Verlässlichkeit.**

Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

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



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

???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????

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



???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



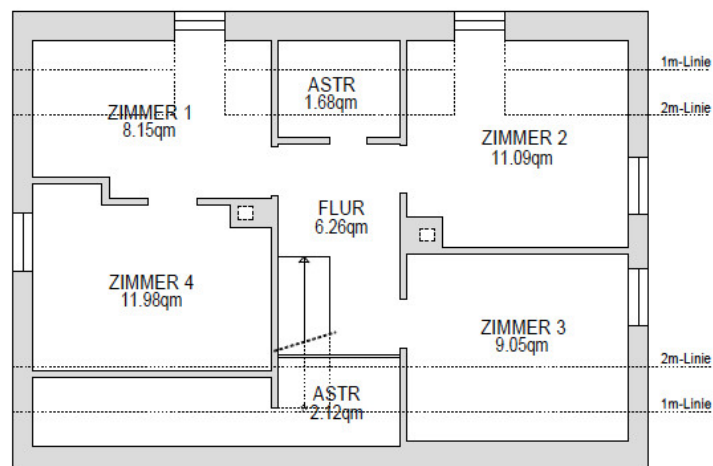
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

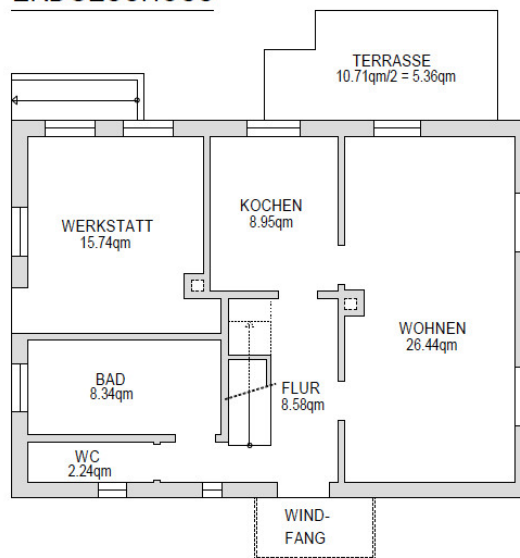
## DACHGESCHOSS



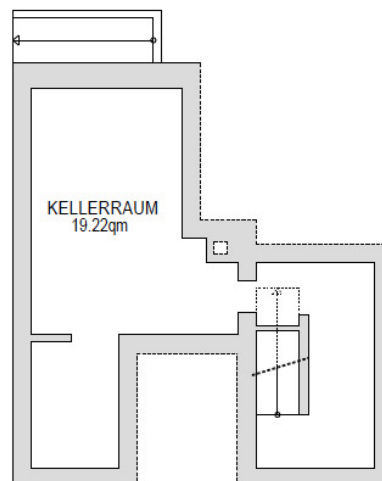
???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????

### ERDGESCHOSS



### KELLERGECHOSS



??????? ???????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause, das sich in einer absoluten Top-Lage, die für ihre ruhige und dennoch zentrale Umgebung bekannt ist, befindet. Dieses Einfamilienhaus, im Jahr 1952 in massiver Bauweise errichtet, bietet mit seinen momentan ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 601 m<sup>2</sup> eine Vielzahl von Möglichkeiten für individuelle Gestaltungen und Modernisierungen. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit eine einzigartige Chance, Ihre persönlichen Wohnträume in sehr guter Donauwörther Lage zu verwirklichen. Aktuell erfolgt die Beheizung mittels Ölöfen, jedoch liegt bereits ein Gasanschluss auf dem Grundstück vor, der eine Umstellung auf eine moderne Heizungsanlage ermöglicht. Eine umfassende Modernisierung sowie Renovierung des Innen- und Außenbereichs sind erforderlich, um das volle Potenzial dieses Objekts auszuschöpfen. Des Weiteren gehören eine Garage sowie eine geräumige Holzhütte zum Anwesen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Diese Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Wohnetagen und verfügt über eine Teilunterkellerung. Neben einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse im Erdgeschoss bietet diese Immobilie auch ein großes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Anschlüsse für die Waschmaschine. Eine separate Küche und WC komplettieren das Erdgeschoss. Eine Besonderheit ist die bereits vorhandene Werkstatt, die von außen zugänglich ist und sich ideal als zusätzlicher Wohnraum oder Hobbybereich eignet. Auch im Dachgeschoss ist ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Aktuell befinden sich im zweiten Stockwerk insgesamt vier Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder auch als Büro eignen. Oder Sie denken groß und erweitern oder bauen neu? Gemäß dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, das Grundstück entweder mit einem Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften nach Baugenehmigung zu bebauen, wobei jeweils bis zu 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ein Keller errichtet werden können. Die festgelegte Grundflächenzahl beläuft sich auf 0,35, während die Geschossflächenzahl 0,75 beträgt. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

??????? ???????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmittel Donauwörth

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

- + ca. 601 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Top-Lage (ruhig und dennoch zentral gelegen)
- + Einfamilienhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften mit 2 Vollgeschossen nach Baugenehmigung möglich
- + Grundflächenzahl: 0,35, Geschossflächenzahl: 0,75
- + Gasanschluss bereits auf dem Grundstück
- + insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- + Werkstatt im Erdgeschoss mit einem Zugang vom Garten
- + Einzelgarage mit elektrischem Tor
- + großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse
- + große Holzhütte als zusätzlicher Stauraum im Garten
- + Tageslichtbad im EG mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine
- + Teilunterkellerung mit Zugang zum Garten

??????? ???????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Würnitz, 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 Ausflugs Touristen. 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.

??????? ???????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 333.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24248066 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

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

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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