Donauwörth – Parkstadt

Exklusives Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung in Bestlage

Codice oggetto: 25248028

PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 255,36 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 921 m²

Codice oggetto: 25248028 - 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: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248028
Superficie netta	ca. 255,36 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	775.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	93.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

La proprietà

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Una prima impressione

In begehrter grüner Stadtlage erwartet Sie eine architektonisch außergewöhnliche Villa, die durch ihre sechseckige Massivbauweise und großzügige Raumgestaltung sofort ins Auge fällt. Mit ca. 255,36 m² Wohnfläche auf zwei Etagen bietet diese Immobilie ein unvergleichliches Raumgefühl und stilvolles Wohnen für anspruchsvolle Käufer.

Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Innenausstattung, darunter edle Schieferböden, ein Marmorbad, sowie eine maßgeschneiderte Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein gemütlicher Specksteinofen mit elektrischer Steuerung (2023) rundet das stimmige Wohnambiente ab. Im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellnessbereich, der mit Sauna, Wellnessdusche und einer bereits vorbereiteten Poolvorrichtung im Hobbyraum keine Wünsche offenlässt. Für zukunftsorientiertes Wohnen wurden bereits Leerrohre für eine Photovoltaikanlage vom Dach bis ins Untergeschoss installiert – eine ideale Voraussetzung für energetische Eigenversorgung.
Genießen Sie den herrlichen Blick von der Terrasse und dem Balkon, die beide eine ideale Südausrichtung besitzen und mit ihrer Weite und Aussicht bestechen. Der Garten rundet das exklusive Angebot ab und bietet ausreichend Platz für persönliche Gestaltung.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist sofort bezugsfrei. Kleinere Modernisierungen fanden zuletzt 2024 statt. Die Wallbox für E-Mobilität in der weitläufigen Doppelgarage unterstreicht den zeitgemäßen Komfort.

Trotz der hochwertigen Ausstattung und der liebevollen Pflege besteht bei den Außenanlagen sowie in energetischer Hinsicht noch Investitionspotenzial: Die Bausubstanz entspricht größtenteils dem Baujahr 1981. Hier eröffnen sich dem neuen Eigentümer individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, um das Objekt energetisch auf einen aktuellen Stand zu bringen und es zugleich weiter zu veredeln.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt – umgeben von viel Grün und mit ausgezeichneter Anbindung an alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Diese besondere Immobilie vereint architektonische Individualität, stilvolle Ausstattung

und Raum für persönliche Weiterentwicklung – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Außergewöhnliche suchen.

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Dettagli dei servizi

+ Architektonisch außergewöhnlich: sechseckige Massivbauweise
+ 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und Gäste-WC
+ Großzügige Wohnfläche von ca. 255,36 m² auf zwei Etagen
+ Hochwertige Ausstattung mit edlen Naturstein- und Schieferböden
+ Hinterlüftete Fassade – langlebig & energieeffizient
+ Wellnessbereich mit Sauna, hochwertiger Wellnessdusche und vorbereiteter Pool-Vorrichtung im großen Hobbyraum
+ Leerrohre für PV-Anlage vom Dach bis ins Untergeschoss bereits vorhanden
+ Grundstück mit 921 m², Balkon, Terrasse und Garten
+ Einbauküche inklusive und im Kaufpreis enthalten
+ Specksteinofen (2023) mit elektrischer Steuerung
+ Gas-Zentralheizung, Heiztherme aus 2001 und Brenner aus 2024
+ Wallbox (2023) für E-Mobilität in Doppelgarage
+ Gepflegter Zustand
+ Sofort bezugsfrei – das Haus steht leer

Codice oggetto: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Tutto sulla posizione

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: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Partner di contatto

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com