

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

Objektnummer: 25248008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,92 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 366 m²

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Auf einen Blick

Objektnummer	25248008
Wohnfläche	ca. 103,92 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	275.000 EUR
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	27.02.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	300.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

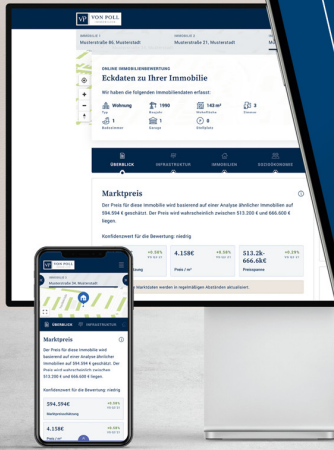
Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie





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

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

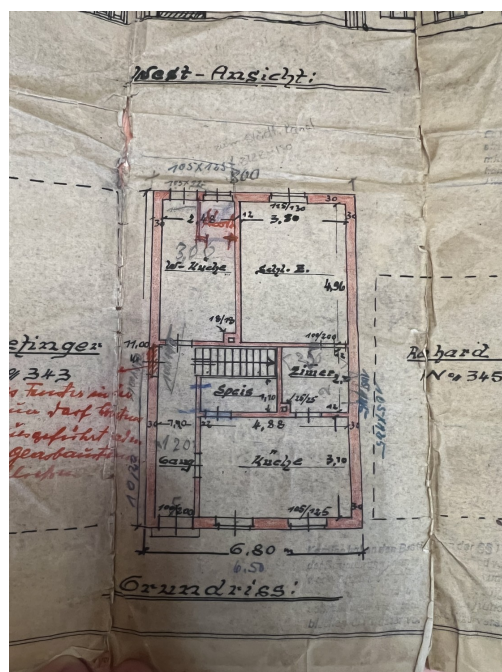
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



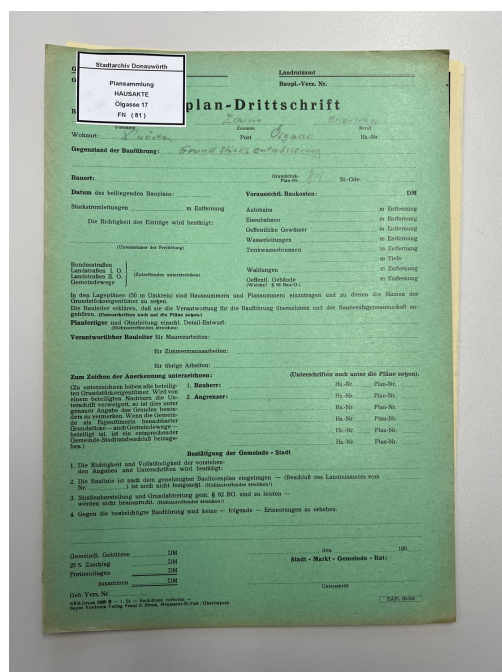
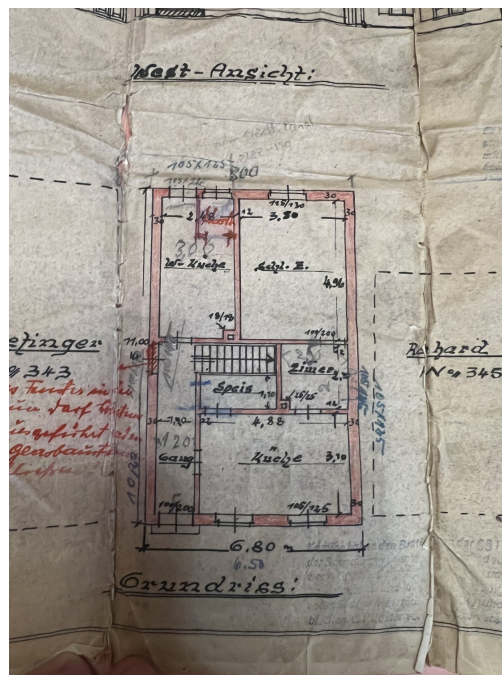
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



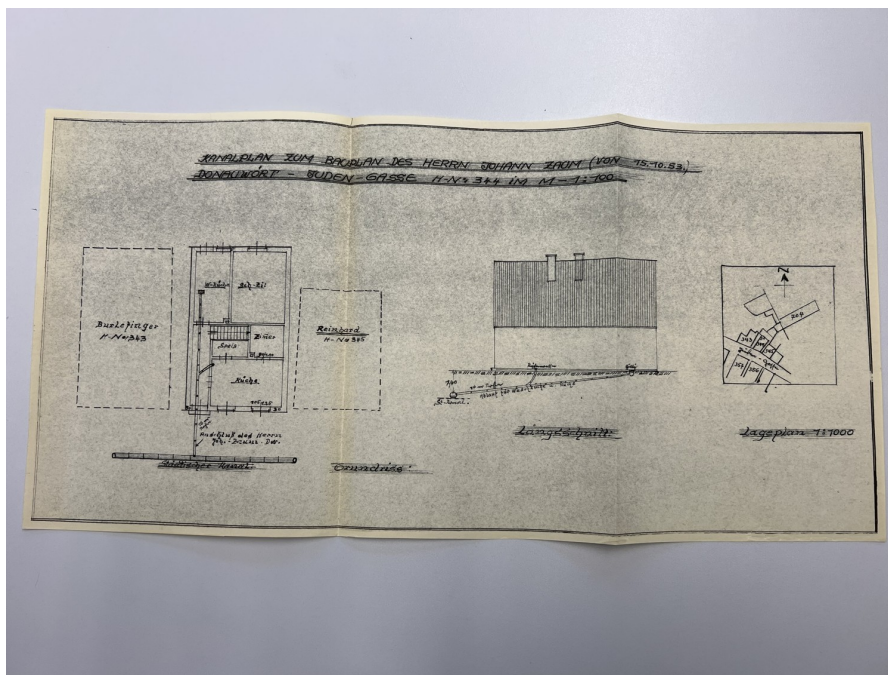
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Staatliche Dienststelle Planungsrat HAUSIKAT Offense 17 Fl. (81)	Landestant 1934/35 Bezahl.-Vers. No.
---	--

Plan-Drittschrift

Behörde: Städt. Bauamt
 Wohnort: Darmstadt
 Gegenstand der Bauführung: Wohnhaus mit 2 Wohnflächen

Post: Darmstadt No. Stn. 344

Datum: 1.12.1934
 Baust. des baulichen Bauplan: R.253
 Stärkungsmaßnahmen: in Erfüllung
 Bundesbescheid: in Erfüllung
 Landesbescheid: in Erfüllung
 (Städtische Dienststelle)
 Aufhebung: in Erfüllung
 Einbehaltung: in Erfüllung
 (Einbehaltung)

Ortsbeh. Ortsrat: in Erfüllung
 Wasserleitungs: in Erfüllung
 Trinkwasserleitungen: in Erfüllung
 in Tula: in Erfüllung
 Wählungen: in Erfüllung
 (Ordnung) (Ordnung) (Ordnung)

Es ist festgestellt, dass die Bauführung im Einklang mit den Bestimmungen des Bauplan-Drittschrifts steht und dass die Bauführung im Einklang mit den Bestimmungen des Bauplan-Drittschrifts steht.

Korrig. von: Städt. Bauamt

Vermerk: Städt. Bauamt

Für Zustimmung: Städt. Bauamt
 Für Abgabe: Städt. Bauamt

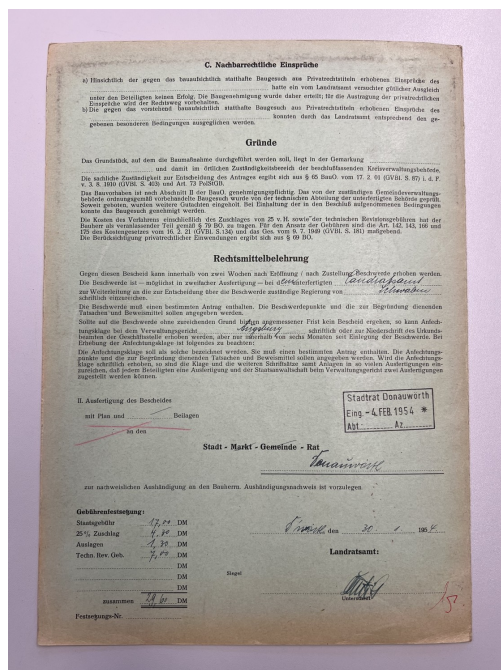
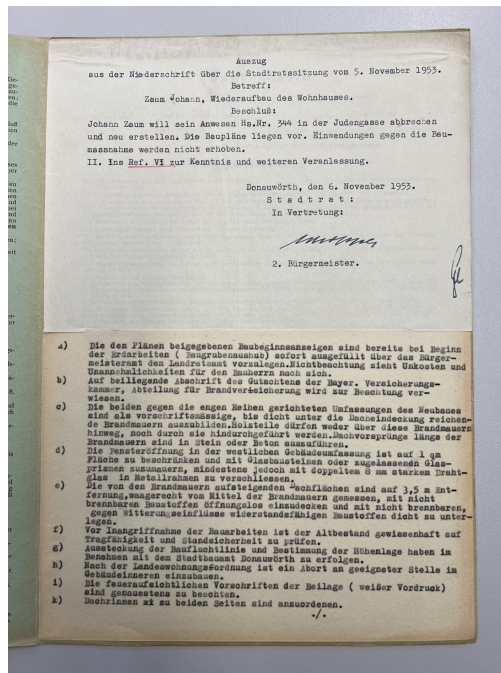
Zum Zeichen der Anerkennung unterzeichnen:

1. Baubehörde: Städt. Bauamt
 2. Baubehörde: Städt. Bauamt
 3. Baubehörde: Städt. Bauamt
 4. Baubehörde: Städt. Bauamt
 5. Baubehörde: Städt. Bauamt
 6. Baubehörde: Städt. Bauamt
 7. Baubehörde: Städt. Bauamt
 8. Baubehörde: Städt. Bauamt
 9. Baubehörde: Städt. Bauamt
 10. Baubehörde: Städt. Bauamt
 11. Baubehörde: Städt. Bauamt
 12. Baubehörde: Städt. Bauamt
 13. Baubehörde: Städt. Bauamt
 14. Baubehörde: Städt. Bauamt
 15. Baubehörde: Städt. Bauamt
 16. Baubehörde: Städt. Bauamt
 17. Baubehörde: Städt. Bauamt
 18. Baubehörde: Städt. Bauamt
 19. Baubehörde: Städt. Bauamt
 20. Baubehörde: Städt. Bauamt
 21. Baubehörde: Städt. Bauamt
 22. Baubehörde: Städt. Bauamt
 23. Baubehörde: Städt. Bauamt
 24. Baubehörde: Städt. Bauamt
 25. Baubehörde: Städt. Bauamt
 26. Baubehörde: Städt. Bauamt
 27. Baubehörde: Städt. Bauamt
 28. Baubehörde: Städt. Bauamt
 29. Baubehörde: Städt. Bauamt
 30. Baubehörde: Städt. Bauamt
 31. Baubehörde: Städt. Bauamt
 32. Baubehörde: Städt. Bauamt
 33. Baubehörde: Städt. Bauamt
 34. Baubehörde: Städt. Bauamt
 35. Baubehörde: Städt. Bauamt
 36. Baubehörde: Städt. Bauamt
 37. Baubehörde: Städt. Bauamt
 38. Baubehörde: Städt. Bauamt
 39. Baubehörde: Städt. Bauamt
 40. Baubehörde: Städt. Bauamt
 41. Baubehörde: Städt. Bauamt
 42. Baubehörde: Städt. Bauamt
 43. Baubehörde: Städt. Bauamt
 44. Baubehörde: Städt. Bauamt
 45. Baubehörde: Städt. Bauamt
 46. Baubehörde: Städt. Bauamt
 47. Baubehörde: Städt. Bauamt
 48. Baubehörde: Städt. Bauamt
 49. Baubehörde: Städt. Bauamt
 50. Baubehörde: Städt. Bauamt
 51. Baubehörde: Städt. Bauamt
 52. Baubehörde: Städt. Bauamt
 53. Baubehörde: Städt. Bauamt
 54. Baubehörde: Städt. Bauamt
 55. Baubehörde: Städt. Bauamt
 56. Baubehörde: Städt. Bauamt
 57. Baubehörde: Städt. Bauamt
 58. Baubehörde: Städt. Bauamt
 59. Baubehörde: Städt. Bauamt
 60. Baubehörde: Städt. Bauamt
 61. Baubehörde: Städt. Bauamt
 62. Baubehörde: Städt. Bauamt
 63. Baubehörde: Städt. Bauamt
 64. Baubehörde: Städt. Bauamt
 65. Baubehörde: Städt. Bauamt
 66. Baubehörde: Städt. Bauamt
 67. Baubehörde: Städt. Bauamt
 68. Baubehörde: Städt. Bauamt
 69. Baubehörde: Städt. Bauamt
 70. Baubehörde: Städt. Bauamt
 71. Baubehörde: Städt. Bauamt
 72. Baubehörde: Städt. Bauamt
 73. Baubehörde: Städt. Bauamt
 74. Baubehörde: Städt. Bauamt
 75. Baubehörde: Städt. Bauamt
 76. Baubehörde: Städt. Bauamt
 77. Baubehörde: Städt. Bauamt
 78. Baubehörde: Städt. Bauamt
 79. Baubehörde: Städt. Bauamt
 80. Baubehörde: Städt. Bauamt
 81. Baubehörde: Städt. Bauamt
 82. Baubehörde: Städt. Bauamt
 83. Baubehörde: Städt. Bauamt
 84. Baubehörde: Städt. Bauamt
 85. Baubehörde: Städt. Bauamt
 86. Baubehörde: Städt. Bauamt
 87. Baubehörde: Städt. Bauamt
 88. Baubehörde: Städt. Bauamt
 89. Baubehörde: Städt. Bauamt
 90. Baubehörde: Städt. Bauamt
 91. Baubehörde: Städt. Bauamt
 92. Baubehörde: Städt. Bauamt
 93. Baubehörde: Städt. Bauamt
 94. Baubehörde: Städt. Bauamt
 95. Baubehörde: Städt. Bauamt
 96. Baubehörde: Städt. Bauamt
 97. Baubehörde: Städt. Bauamt
 98. Baubehörde: Städt. Bauamt
 99. Baubehörde: Städt. Bauamt
 100. Baubehörde: Städt. Bauamt

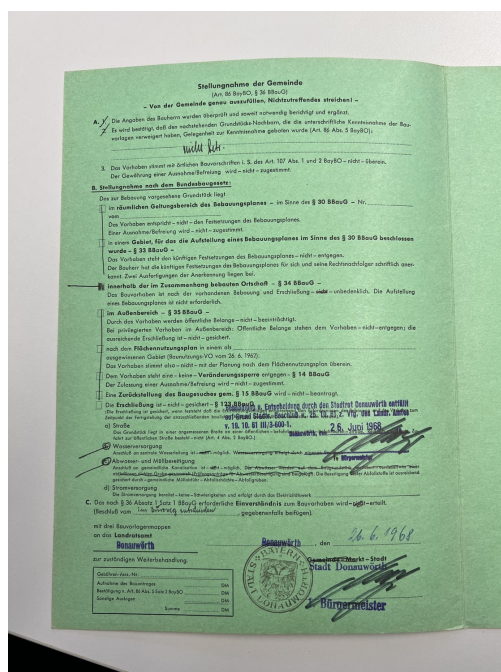
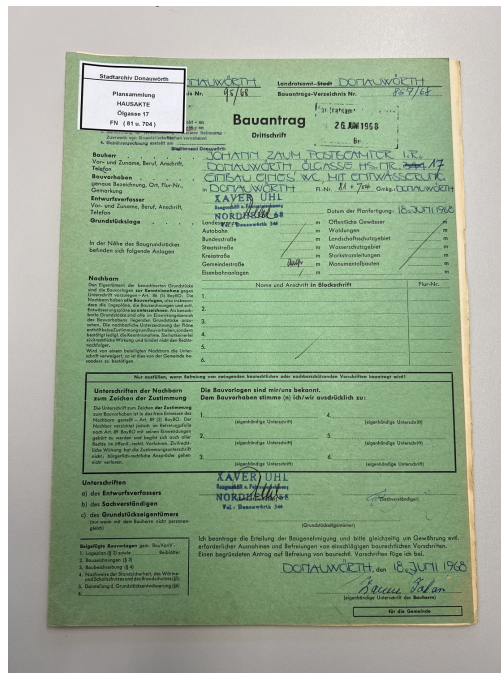
1. Baubehörde: Städt. Bauamt
 2. Baubehörde: Städt. Bauamt
 3. Baubehörde: Städt. Bauamt
 4. Baubehörde: Städt. Bauamt
 5. Baubehörde: Städt. Bauamt
 6. Baubehörde: Städt. Bauamt
 7. Baubehörde: Städt. Bauamt
 8. Baubehörde: Städt. Bauamt
 9. Baubehörde: Städt. Bauamt
 10. Baubehörde: Städt. Bauamt
 11. Baubehörde: Städt. Bauamt
 12. Baubehörde: Städt. Bauamt
 13. Baubehörde: Städt. Bauamt
 14. Baubehörde: Städt. Bauamt
 15. Baubehörde: Städt. Bauamt
 16. Baubehörde: Städt. Bauamt
 17. Baubehörde: Städt. Bauamt
 18. Baubehörde: Städt. Bauamt
 19. Baubehörde: Städt. Bauamt
 20. Baubehörde: Städt. Bauamt
 21. Baubehörde: Städt. Bauamt
 22. Baubehörde: Städt. Bauamt
 23. Baubehörde: Städt. Bauamt
 24. Baubehörde: Städt. Bauamt
 25. Baubehörde: Städt. Bauamt
 26. Baubehörde: Städt. Bauamt
 27. Baubehörde: Städt. Bauamt
 28. Baubehörde: Städt. Bauamt
 29. Baubehörde: Städt. Bauamt
 30. Baubehörde: Städt. Bauamt
 31. Baubehörde: Städt. Bauamt
 32. Baubehörde: Städt. Bauamt
 33. Baubehörde:

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie

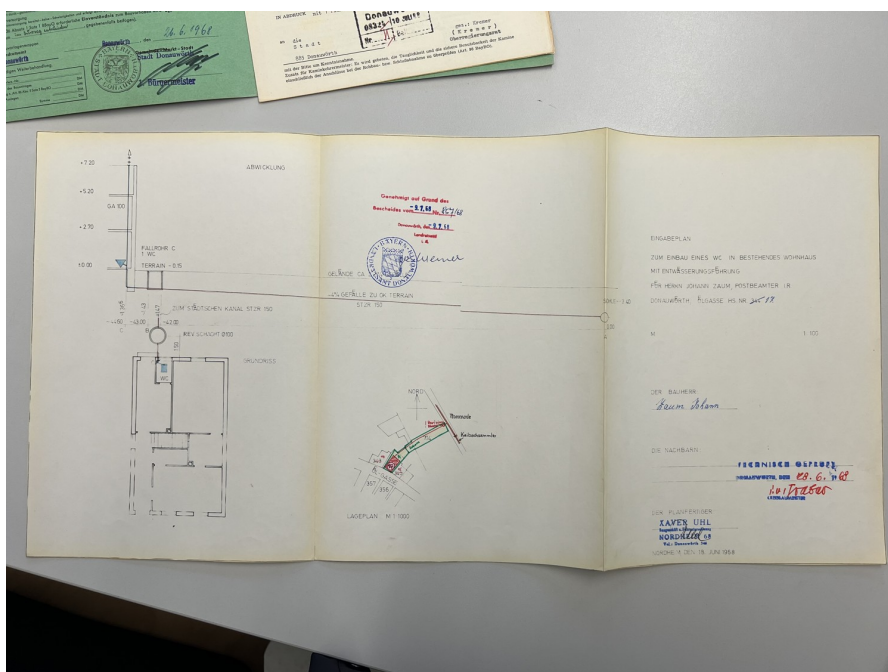
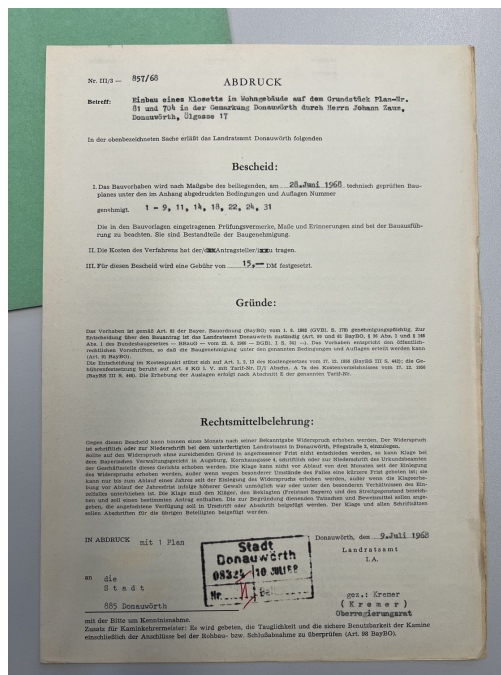


Die Immobilie



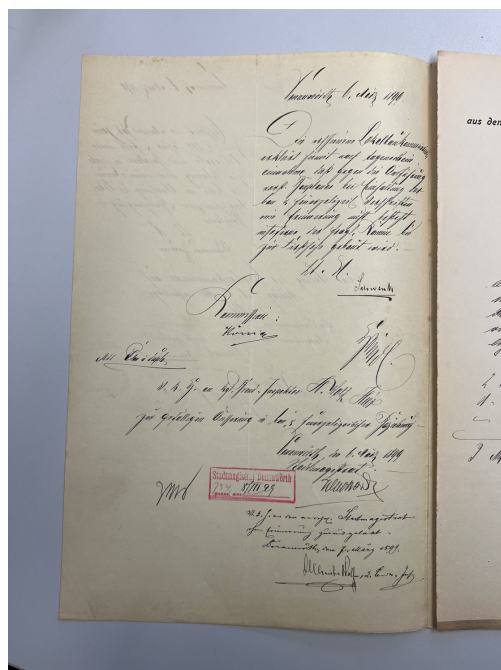
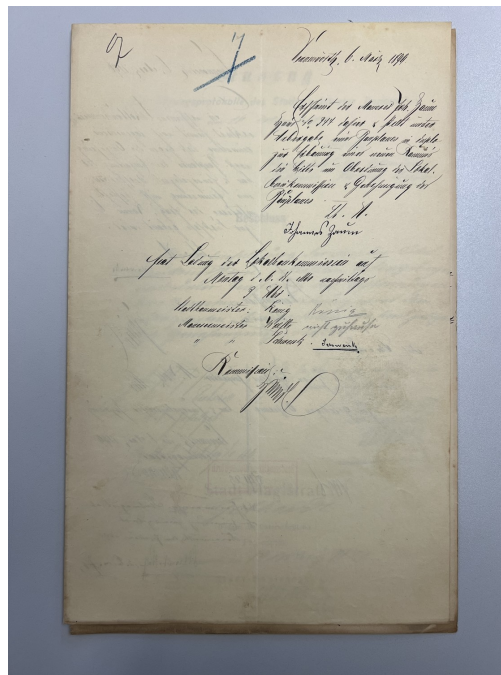
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



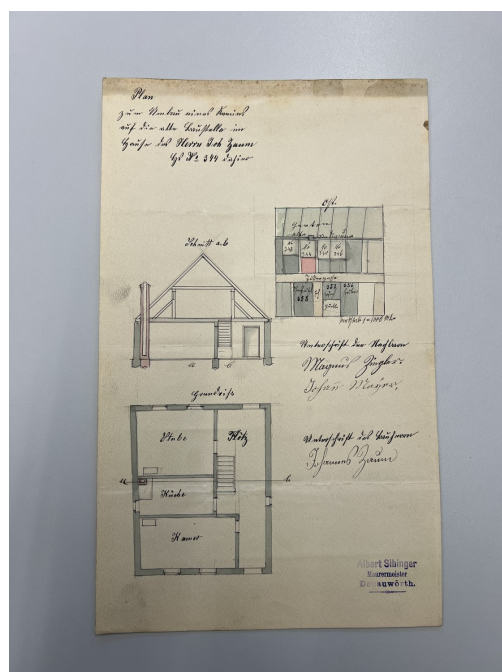
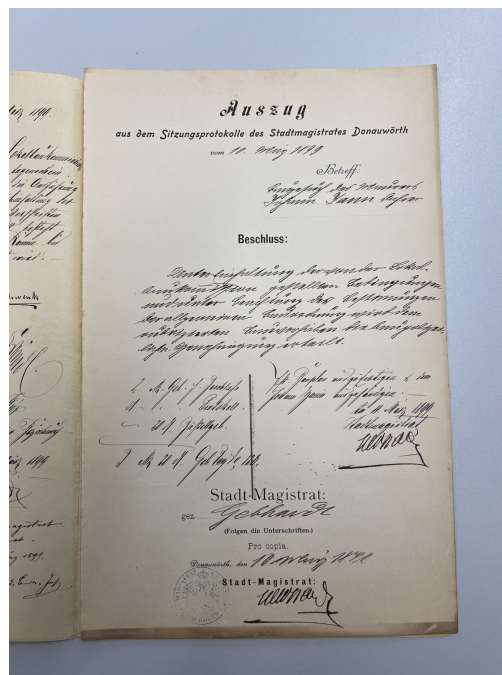
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus stellt eine herausragende Gelegenheit für Liebhaber zentral gelegener Immobilien im Herzen von Donauwörth dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 366 m², direkt an der historischen Stadtmauer und mit Zugang zur Promenade, wurde das Objekt im Jahr 1953 erbaut. Die Wohnfläche von etwa 103,92 m² erstreckt sich über zwei Etagen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt 3,5 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ist das Haus ideal für verschiedene Wohnkonzepte. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Küche mit integriertem Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und Entspannung. Darüber hinaus befinden sich ein praktischer Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten. Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer, das mit einem angrenzenden Ankleidezimmer überzeugt. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss kann flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Garten, der direkt an die historische Stadtmauer grenzt und zur Promenade führt. Dieser idyllische Außenbereich kann über das charmante Gartenhaus erreicht werden, das ebenfalls an die Stadtmauer angrenzt. Der Freisitz im Garten sorgt für ein einzigartiges Ambiente und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier können Sie die Ruhe und den Charme der historischen Umgebung genießen, während Sie gleichzeitig die Nähe zur Promenade und zur Innenstadt erleben. Ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Das Einfamilienhaus steht unter Ensembleschutz, was den historischen Wert des Gebäudes unterstreicht und gewährleistet, dass der einzigartige Charme des Hauses erhalten bleibt. Gleichzeitig eröffnet dieser Status die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen, moderne Wohnansprüche mit historischem Flair zu verbinden. Die zentrale Lage im Herzen von Donauwörth garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an die örtliche Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Immobilie sowohl für Familien als auch für Alleinstehende zu einem attraktiven Wohnort macht. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ausstattung und Details

- + ca. 366m² großes Grundstück im Herzen von Donauwörth
- + Garten an der Stadtmauer zur Promenade
- + ca. 104 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- + insgesamt 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- + Innenhof mit Zugang zur Promenade durch die Stadtmauer
- + charmantes Gartenhaus an der Stadtmauer
- + Freisitz im Garten zur Promenade
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken
- + separates WC
- + Denkmal-Ensembleschutz
- + ggf. steuerliche Vorteile aufgrund des Ensembleschutzes

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Alles zum Standort

Diese charmante Immobilie liegt im Herzen der Donauwörther Stadt und ist an die wunderschöne Promenade angebunden. 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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 300.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com