

Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

# Ein seltenes Angebot: Großes Grundstück in Riedlingen

Property ID: 25248052



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

PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LAND AREA: 3.020 m<sup>2</sup>

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## At a glance

|             |          |                |                                                                                       |
|-------------|----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID | 25248052 | Purchase Price | 525.000 EUR                                                                           |
|             |          | Commission     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

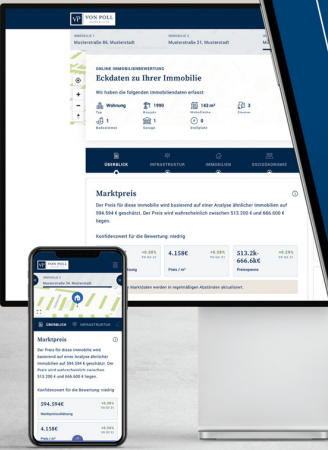
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## The property





**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)

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

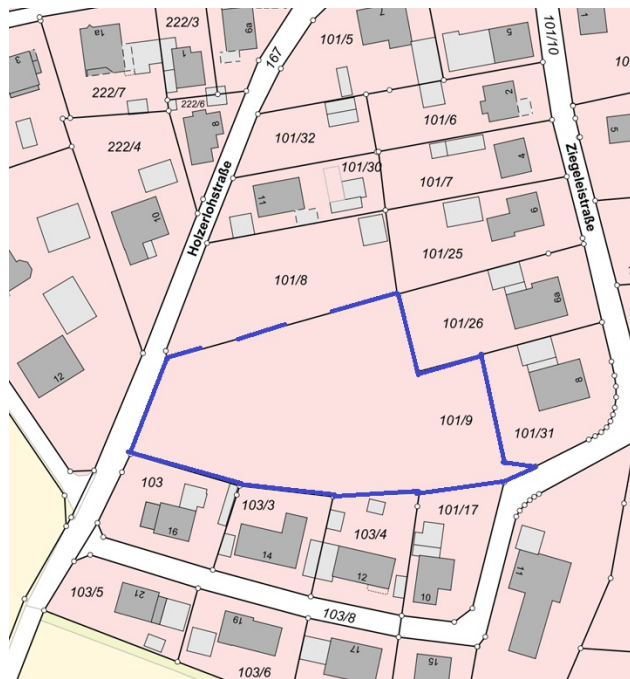
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## The property



Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 3.020 m<sup>2</sup> im beliebten Donauwörther Stadtteil Riedlingen. Die Lage besticht durch ihre ruhige und gleichzeitig verkehrsgünstige Anbindung sowie das gewachsene, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Umfeld.

Da für das Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, erfolgt eine mögliche Bebauung gemäß § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung). Somit bietet sich dem Käufer ein gewisser planerischer Spielraum im Rahmen der umliegenden Bebauungsstruktur – ideal für Bauträger oder Projektentwickler, die ein kleinteiliges Wohnbauprojekt oder ein Mehrfamilienhauskonzept realisieren möchten.

Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei. Ein Bodengutachten liegt bereits vor und weist darauf hin, dass der Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahme auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen ist. Dies sollte in der weiteren Projektplanung berücksichtigt werden, eröffnet jedoch im Gegenzug Potenziale für eine individuelle, nachhaltige Flächenentwicklung in einem zunehmend gefragten Stadtteil.

Erweiterungsoption:

Optional besteht die Möglichkeit, angrenzende Flächen zu erwerben, um das Grundstück weiter zu vergrößern und somit den Handlungsspielraum für größere Bauvorhaben oder eine optimierte Grundstücksausnutzung deutlich zu erweitern.

Die genaue Ausgestaltung der Bebauung ist mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Das vorhandene Bodengutachten kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Fazit:

Ein interessantes Grundstück mit Substanz und Entwicklungspotenzial – optimal geeignet für Bauträger, die in einer gefragten Wohnlage von Donauwörth ein zukunftsfähiges Wohnbauprojekt umsetzen möchten. Die mögliche Erweiterung des Grundstücks bietet zusätzlichen strategischen Spielraum für größere Vorhaben.

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Details of amenities

- + Grundstücksfläche: 3.020 m<sup>2</sup>, erweiterbar
- + Lage: Donauwörth-Riedlingen – ruhiges Wohngebiet mit guter Infrastruktur
- + Bebaubarkeit: Nach § 34 BauGB (orientiert an umliegender Bebauung)
- + Nutzung: Primär wohnwirtschaftlich
- + Bodengutachten vorhanden (Hinweis auf Untersuchungspflicht des Aushubs)
- + Optional erweiterbar durch angrenzende Grundstücke
- + Ideal für Bauträger, die individuelle Wohnkonzepte umsetzen möchten

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## All about the location

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 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.

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Other information

**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.

Property ID: 25248052 - 86609 Donauwörth / Riedlingen – Riedlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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