

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

????????? ??????????: 25248008



www.von-poll.com

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 103,92 m² • ??????: 3.5 • ?????? ????: 366 m²

??????? ?????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

???????? ??????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248008
????????????	ca. 103,92 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	3.5
???????????? ??	2
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	1953

????? ???????	275.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
???????	???????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

???? ????????????	ELECTRICITY
?????????????	27.02.2035
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	???????????

??????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ????????	300.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????????	
???????????	
???? ??????????????	1953
?????????? ?? ??	
?????????????	
??????????????????	

??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



???????? ??????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ??: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????





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

???????? ??: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

?? ???????



???????? ??: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

?? ???????



??????? ???????: 25248008 - 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

???????? ??????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

?? ???????

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

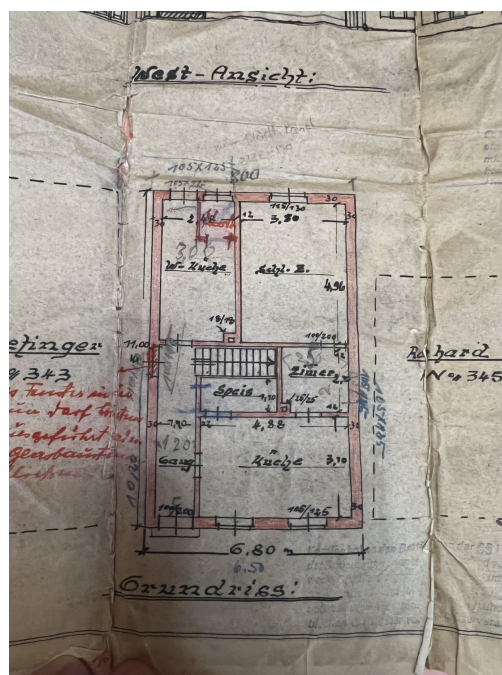
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



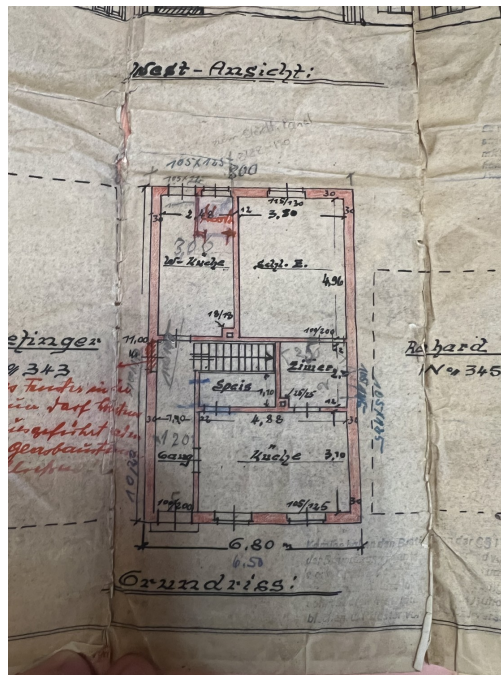
???????? ?????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ???????



???????? ?????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



Stadtarchiv Donauwörth

Plan-Drittschrift

Wohnort: Donauwörth Zustand: alt Ba.-Nr.: 100

Gegenstand der Baubehörde: Grundriss der Baubehörde

Bauzeit: 1910 Ba.-Nr.: 100

Daten des baubehördlichen Bauplanes: 1. Baubehörde 2. Baubehörde

Die Baubehörde hat die Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

In der Legende sind die Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

Die Baubehörde hat die Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

Festsetzung und Ausführung eines Baubehördlichen Bauplanes

Verantwortlicher Baubehörde für Baubehördliche Bauplanes

Die Baubehörde hat die Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

Zum Zeichen der Anerkennung unterzeichnet:

1. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

2. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

3. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

4. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

5. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

6. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

7. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

8. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

9. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

10. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

11. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

12. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

13. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

14. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

15. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

16. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

17. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

18. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

19. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

20. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

21. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

22. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

23. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

24. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

25. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

26. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

27. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

28. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

29. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

30. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

31. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

32. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

33. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

34. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

35. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

36. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

37. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

38. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

39. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

40. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

41. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

42. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

43. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

44. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

45. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

46. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

47. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

48. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

49. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

50. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

51. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

52. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

53. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

54. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

55. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

56. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

57. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

58. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

59. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

60. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

61. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

62. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

63. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

64. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

65. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

66. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

67. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

68. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

69. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

70. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

71. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

72. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

73. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

74. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

75. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

76. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

77. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

78. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

79. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

80. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

81. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

82. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

83. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

84. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

85. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

86. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

87. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

88. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

89. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

90. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

91. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

92. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

93. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

94. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

95. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

96. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

97. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

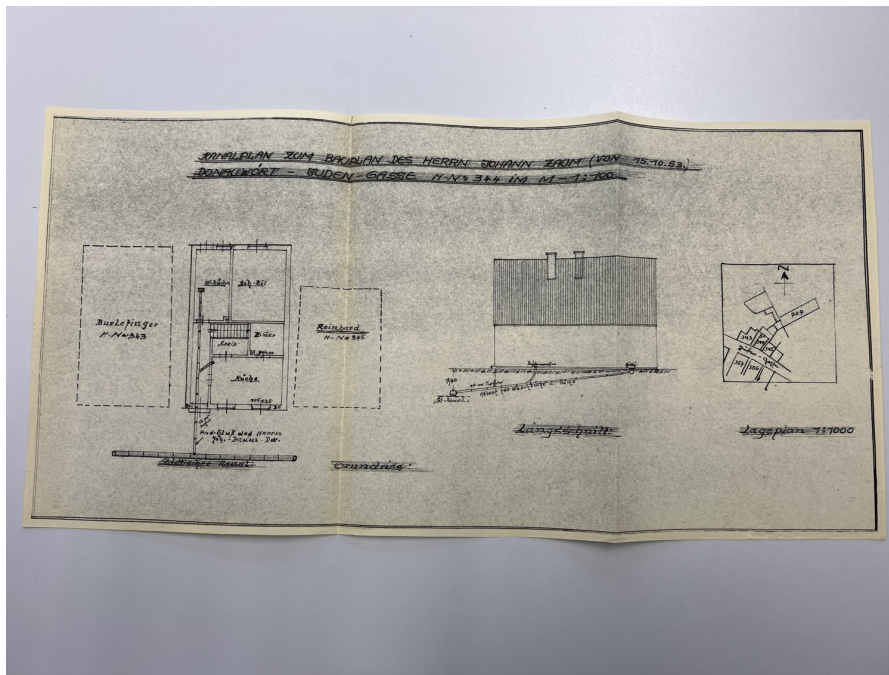
98. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

99. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

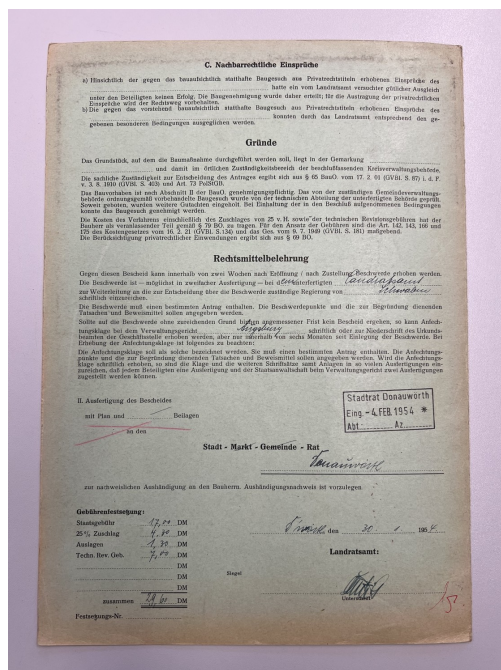
100. Baubehörde 1. Baubehörde 2. Baubehörde

??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

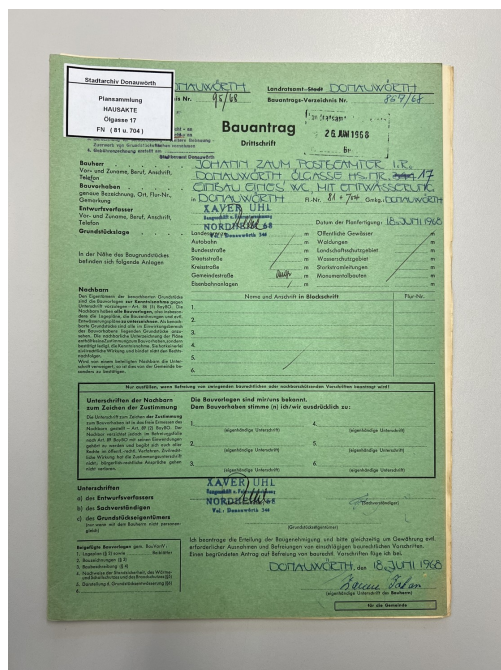
?? ????

[illegible]

?? ????



?? ????



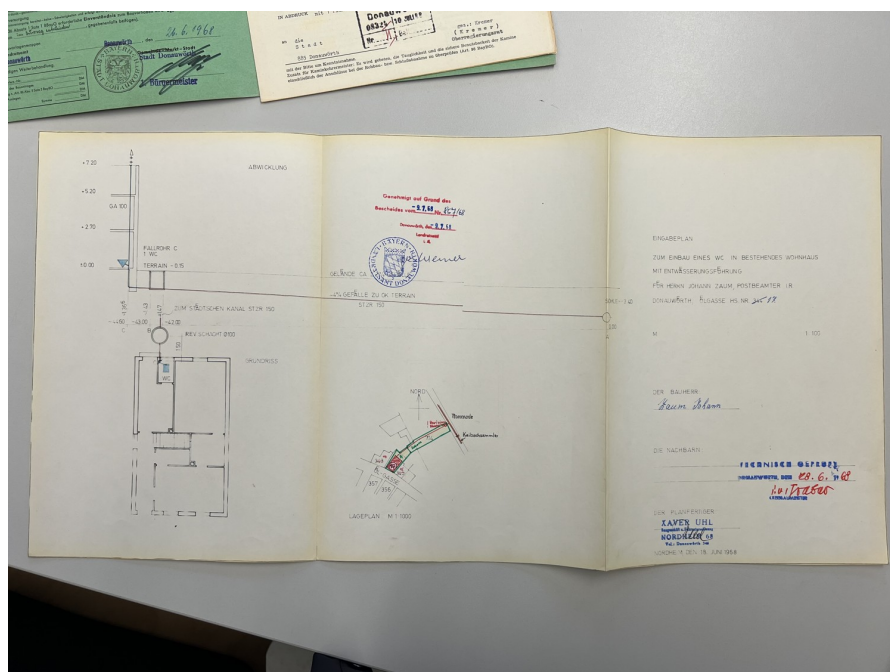
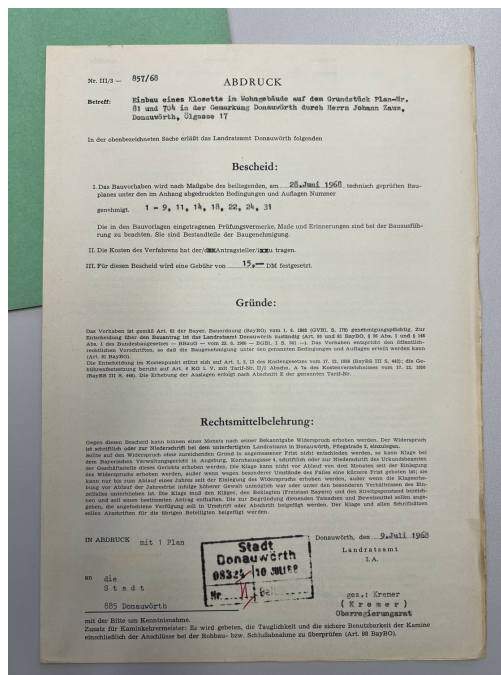
??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitt e Donauwörth

?? ????

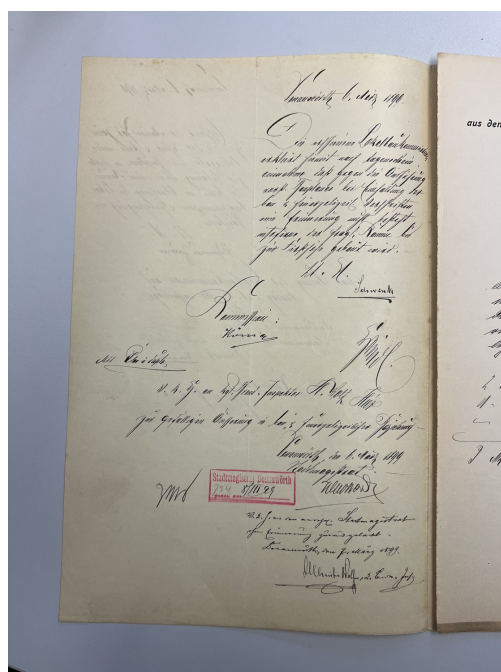
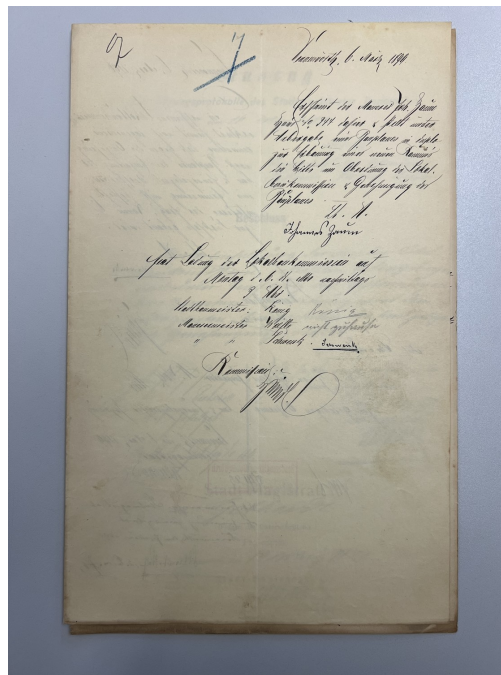
[illegible][illegible]

???????? ?????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????

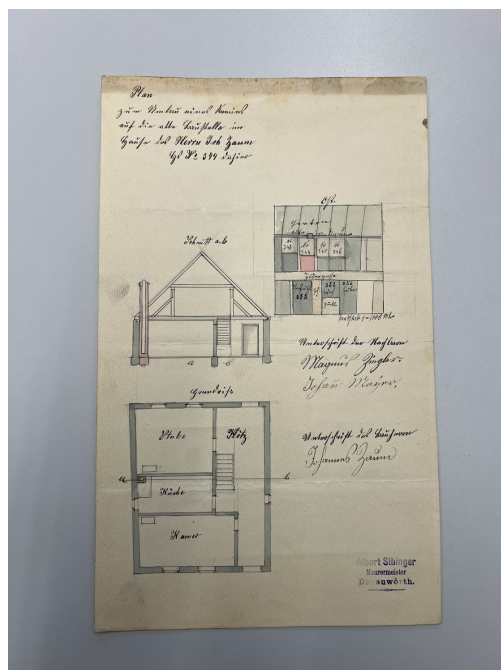
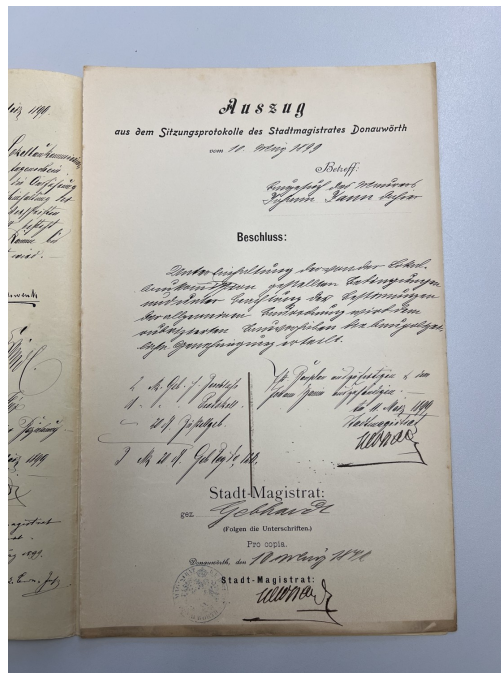


?? ???????



??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ????????



??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

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.

??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

- + 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

??????? ???????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

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.

??????? ?????????: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

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.

???????? ??????????: 25248008 - 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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com