

Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

Moderne Maisonettewohnung in zentraler Lage – Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 25248005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248005	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 91 m ²	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1992	Surface de plancher	ca. 6 m ²
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	127.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La propriété



CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Une première impression

Diese ca. 91 m² große Maisonettewohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, eine gehobene Ausstattung und eine erstklassige Innenstadtlage. Sie befindet sich in einem ansprechenden 6-Parteienhaus aus dem Jahr 1992 und bietet ein ideales Wohnkonzept für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über 2,5 Zimmer mit Fußbodenheizung. Im unteren Bereich befinden sich der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich, das helle Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC, sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Westbalkon, der zum Entspannen einlädt. Die hochwertige Einbauküche mit Thekenbereich und moderner Ausstattung ist perfekt für Kochliebhaber. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung, darunter eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC. Über eine stilvolle Treppe gelangt man in den privaten Schlafbereich mit Galerie auf der oberen Ebene. Hier stehen ein geräumiger Schlafbereich und ein separates Ankleidezimmer zur Verfügung. Ein abschließbarer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Ein Duplex-Stellplatz rundet das Angebot ab. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, sodass alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bequem erreichbar sind. Diese Maisonettewohnung bietet eine gelungene Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und urbaner Lebensqualität – ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Komfort und Funktionalität in zentraler Lage schätzen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Détails des commodités

- + ca. 91m² große Maisonettewohnung in einem gepflegten 6-Parteienhaus
- + Top-Lage im Stadtzentrum
- + 2,5 Zimmer
- + Schlafbereich mit Ankleidezimmer in der 2. Ebene
- + weiteres Zimmer (Büro/Kinderzimmer/Schlafzimmer) in der 1. Ebene
- + großzügiger Koch-/Ess- und Wohnbereich
- + sonniger Westbalkon
- + hochwertige und große Einbauküche
- + Fußbodenheizung
- + Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC
- + Duplex-Stellplatz
- + eigenes abschließbares Kellerabteil
- + Gemeinschaftsraum für Fahrräder
- + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Tout sur l'emplacement

Die attraktive Maisonettewohnung liegt in zentraler Lage von Donauwörth. Von hier aus können Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf und auch den Bahnhof fußläufig in wenigen Minuten erreichen. 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.

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25248005 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District de Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com