

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Von der Schreinerei zum Traumhaus: Exklusives Einfamilienhaus-Potenzial in Top-Lage

????????? ??????????: 24248108



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 415 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248108	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4.5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1947	????? ???????????????	2008
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????
		????????????????	????????????????
		?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

????????????????? KEIN  
?????????????

---

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



???????? ?????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

?? ????????



???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

?? ?????????



???????? ??????????: 24248108 - 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](http://www.von-poll.com)





???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

?? ?????????



???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

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

Dieses einzigartige Gebäude, ursprünglich 1946 als Schreinerei erbaut und 2008 energetisch kernsaniert, bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges und exklusives Einfamilienhaus in zentraler Top-Lage zu realisieren. Auf einem ca. 415 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume. Das Gebäude wird derzeit als Veranstaltungs- und Seminargebäude genutzt und zeichnet sich durch seine großzügigen und lichtdurchfluteten Räume aus. Mit wenigen Umbaumaßnahmen lässt sich das Gebäude in ein luxuriöses Wohnhaus verwandeln, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für die Errichtung eines Doppelcarports, das durch einen direkten Zugang mit dem Haus verbunden werden kann. Eine Dachterrasse auf dem Carport könnte zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen – perfekt für entspannte Sommerabende. Das Erdgeschoss beeindruckt durch einen weitläufigen und großzügigen Raum, der problemlos in ein beeindruckendes Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich umgewandelt werden kann oder auch in einzelne Räumlichkeiten unterteilt werden kann. Zudem befinden sich auf dieser Etage ein Atelier, eine offene Küche, eine großzügige Diele sowie ein Technikraum. Zwei WC-Anlagen bieten Komfort, wobei das größere WC in ein modernes Badezimmer umgebaut werden kann, sodass Sie über ein Hauptbadezimmer und ein Gäste-WC im Erdgeschoss verfügen. Das Dachgeschoss besticht durch seine charaktervollen Sichtbalken und den offenen Dachraum. Dieser großzügige Raum eignet sich ideal als offener Wohn- und Essbereich. Ein angrenzendes Büro bietet genügend Raum für den Einbau einer großzügigen Küche mit direktem Zugang zur Dachterrasse, die über einem möglichen Doppelcarport errichtet werden kann. Eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage speist derzeit den gesamten erzeugten Strom ins Netz ein und bietet nachhaltige Energieoptionen. Das Haus ist bereits mit Wasserleitungen sowie Heizungsleitungen und Heizkörpern ausgestattet. Für den finalen Umbau sind lediglich die Installation einer eigenen Heizungsanlage (Brenner) und der jeweiligen eigenen Haus-Anschlüsse Wasser, Internet und Telefon erforderlich. Bislang wurde die Immobilie vom Nachbargebäude aus versorgt. Dieses Objekt bietet eine einmalige Gelegenheit, ein maßgeschneidertes Einfamilienhaus in erstklassiger Lage zu schaffen. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, modernen energetischen Standards und großzügigen Räumlichkeiten macht diese Immobilie zu einem exklusiven Wohnraum, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihre Wohnideen in einem Haus, das Geschichte und modernes Wohnen auf ideale Weise verbindet. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

- + ca. 415m<sup>2</sup> großes Grundstück mit eigener Zufahrt im Zentrum von Donauwörth
- + hochwertig und energetisch in 2008 saniert
- + Vollwärmeschutz und Aufdachdämmung
- + sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- + Umbau in ein großzügiges und luxuriöses Einfamilienhaus möglich
- + 3-fach-verglaste Fenster
- + großzügige und lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- + hochwertiger Vinylboden im der gesamten Immobilie
- + Photovoltaikanlage von 2009

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

Dieses Anwesen befindet sich im Herzen von Donauwörth in ruhiger und äußerst attraktiver Lage. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. 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.

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

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

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.

???????? ??????????: 24248108 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

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

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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