

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

CODICE OGGETTO: 25248008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,92 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 366 m²

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25248008
Superficie netta	ca. 103,92 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1953

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.02.2035	Consumo energetico	300.00 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La propriet 



F R SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie pers nlich  ber weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriet 



Jetzt Suchprofil anlegen

VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren fr hzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



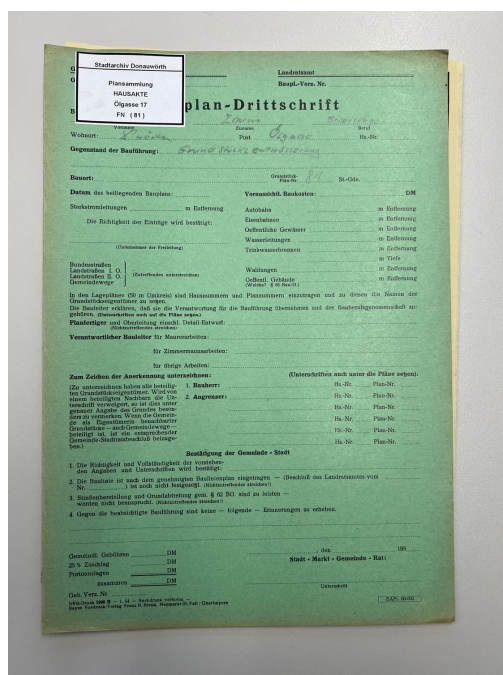
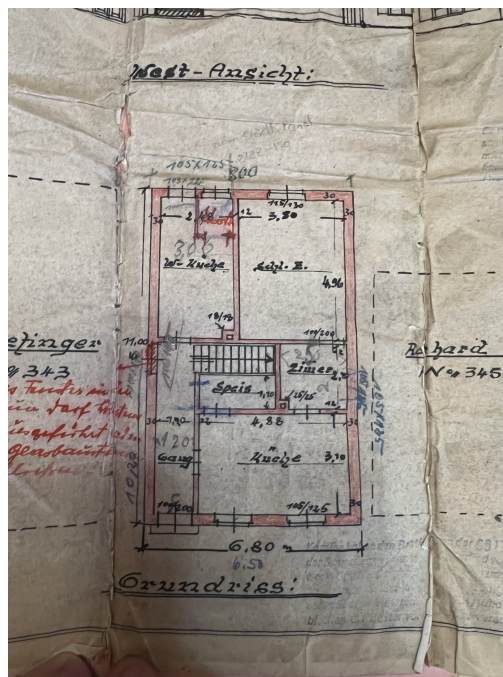
CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La proprietà



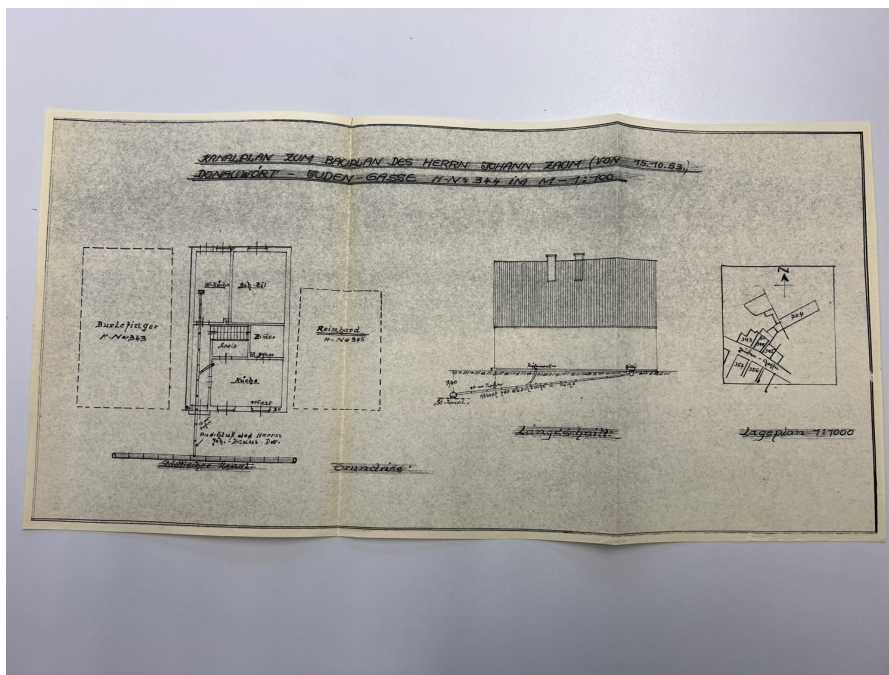
CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La propriet 



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittle Donauwörth

La propriet 



Stadtmittel Donauw rth

Plannummer: 1153
Cgasse 17
FN (11)

Laufnummer: 1153/13
Baupl.-Vers. Nr.

Plan-Drittschrift

Bauherr: Schmid Aron
Wohnort: Donauw rth
Post: Ruden Gasse
H.-Nr. 114
Gegenstand der Bauf hrung: Modernisierung des bestehenden Hauses

Bauort: Nr. 1153
Ortschaft: St. Gde. Donauw rth

Bestandteile	in Einfassung	Offentliche Gew�rter	in Einfassung
Landstrichen I. O.	in Einfassung	Wasserleitungen	in Einfassung
Landstrichen II. O.	in Einfassung	Trinkwasserleitungen	in Einfassung
Grundbesitz	in Einfassung	Abwasserleitungen	in Einfassung
Ausbauelemente	in Einfassung	Wahlgerate	in Einfassung
Berechnungen	in Einfassung	Defekte (Gebäude)	in Einfassung
		Wasser (Kanal)	in Einfassung

In der Legende (in m) sind Ma nahmen und Plannummern eingetragen und je einem der Namen der Baubeh rdungen in der Legende eingetragen. Die Baubeh rdungen sind die Baubeh rdungen der Gemeinde Donauw rth, die die Baubeh rdungen der Stadt Donauw rth sind. Die Baubeh rdungen sind die Baubeh rdungen der Stadt Donauw rth, die die Baubeh rdungen der Stadt Donauw rth sind.

Zur Zustimmung der Baubeh rdungen sind folgende Unterlagen vorzulegen:

Zum Zeichen der Anerkennung unterzeichnen:

Die Baubeh rdungen haben alle beauftragten Baubeh rdungen unterzeichnet. Die Baubeh rdungen haben alle beauftragten Baubeh rdungen unterzeichnet. Die Baubeh rdungen haben alle beauftragten Baubeh rdungen unterzeichnet.

Bestatigung der Gemeinde - Stadt

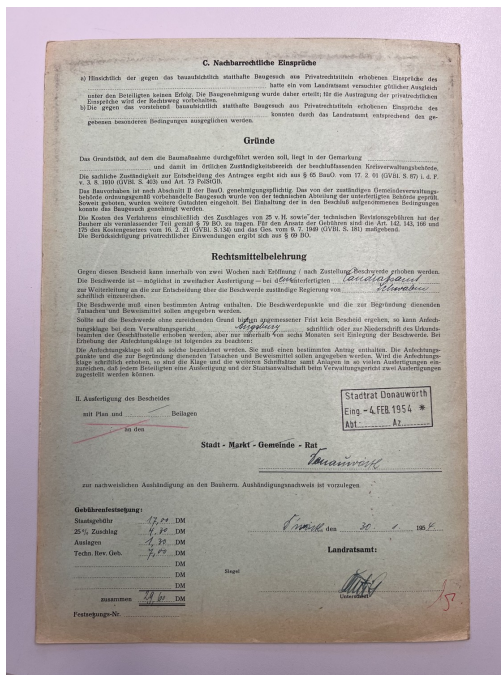
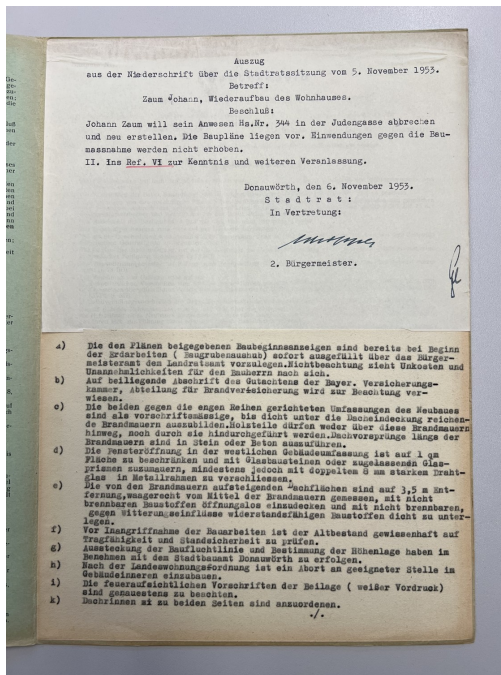
1. Die Richtigkeit und Vollst ndigkeit der Angaben und Informationen wird bestatigt.
2. Die Baubeh rdungen sind mit dem Baubeh rdungen unterzeichnet. Die Baubeh rdungen sind mit dem Baubeh rdungen unterzeichnet. Die Baubeh rdungen sind mit dem Baubeh rdungen unterzeichnet.
3. Die Baubeh rdungen sind mit dem Baubeh rdungen unterzeichnet. Die Baubeh rdungen sind mit dem Baubeh rdungen unterzeichnet. Die Baubeh rdungen sind mit dem Baubeh rdungen unterzeichnet.
4. Gegen die beauftragte Bauf hrung sind keine Einw nde zu erheben.

Donauw rth, den 15.10.53

Gemeinde Donauw rth
St. Gde. Donauw rth
Stadtmittel Donauw rth

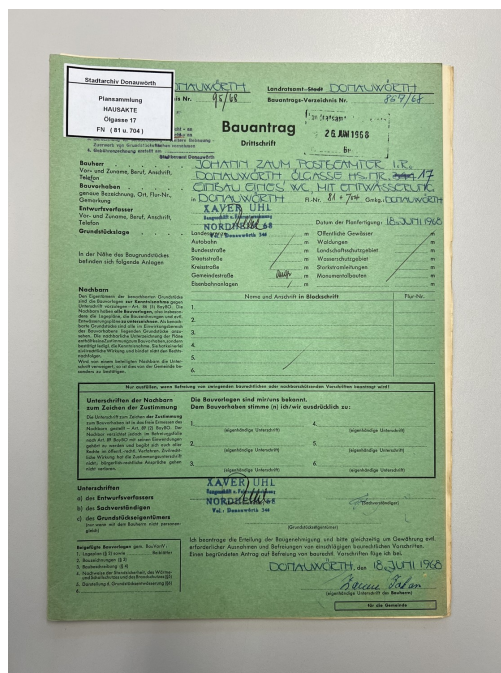
CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La proprietà

Stadtmittre Donauwörth

Planzeichnung: **HAUSKARTE**
 Objekt Nr.: **FN (41 u. 704)**

Landesamt: **DONAUWÖRTH**
 Bauantrag-Versuchs-Nr.: **86/168**

Bauantrag vom **26. JUNI 1968**
 Druckschrift

Bauherr: **LEONHARD ZAUM, POSTGASSE 11, DONAUWÖRTH**
 Bauherrin: **GERAU GISELA W. MIT ERMÄCHTERUNG**
 Grundstück: **DONAUWÖRTH, Fl. Nr. 11, 704, Guts. DONAUWÖRTH**

Entwurfverfasser: **XAVIER UHL**
 Standort: **NORDWÄRD 68**

Grundstückskategorie: Öffentliche Dienstleistungen
 Wohngebiet
 Landwirtschaftsgebiet
 Wissenschaftsgebiet
 Sportanlagen
 Museen/Sportplätze
 Sonstige

in der Nähe des Baugebietes befinden sich folgende Anlagen:

Neubau: Öffentliche Dienstleistungen
 Wohngebiet
 Landwirtschaftsgebiet
 Wissenschaftsgebiet
 Sportanlagen
 Museen/Sportplätze
 Sonstige

Nur zulässig, wenn Befreiung von sonstigen besonderen oder ausnahmsweise Zulässige beantragt wird!

Unterstützung der Nachbarn zum Zwecke der Entlastung:
 Die Umkehr (von Dacheindeckung und Mauerwerk) ist im Falle der Nachbarn zulässig. An der Mauerlinie sind die Bäume zu entfernen, die nicht mehr zur Anlage gehören. Die Mauerlinie ist nach dem Bauantrag zu beseitigen. Die Mauerlinie ist nach dem Bauantrag zu beseitigen. Die Mauerlinie ist nach dem Bauantrag zu beseitigen.

Die Bauverfahren sind folgende:
 1. (Hauptbauverfahren) 2. (Hauptbauverfahren) 3. (Hauptbauverfahren) 4. (Hauptbauverfahren) 5. (Hauptbauverfahren) 6. (Hauptbauverfahren)

Unterstützung:
 a) des Entwurfverfassers
 b) des Sachverständigen
 c) des Grundstückseigentümers

Bauplan: **XAVIER UHL**
 Standort: **NORDWÄRD 68**
 Tel. Bauvertrieb

Ich beantrage die Erteilung der Baugenehmigung und bitte gleichzeitig um Gewährung der öffentlichen Anzeigens- und Befreiungen von sonstigen besonderen Zulässigen. Dieser begründeten Antrag auf Befreiung von baulichen Vorschriften lege ich bei.

DONAUWÖRTH, den 16. JUNI 1968
Gisela Gerau
 (Hauptbauverfahren des Bauherrn)

Stellungnahme der Gemeinde
 (Art. 16 Abs. 2 S. 2 BVO)

- Von der Gemeinde genau auszufüllen, Nichtzutreffendes streichen -

A. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend.

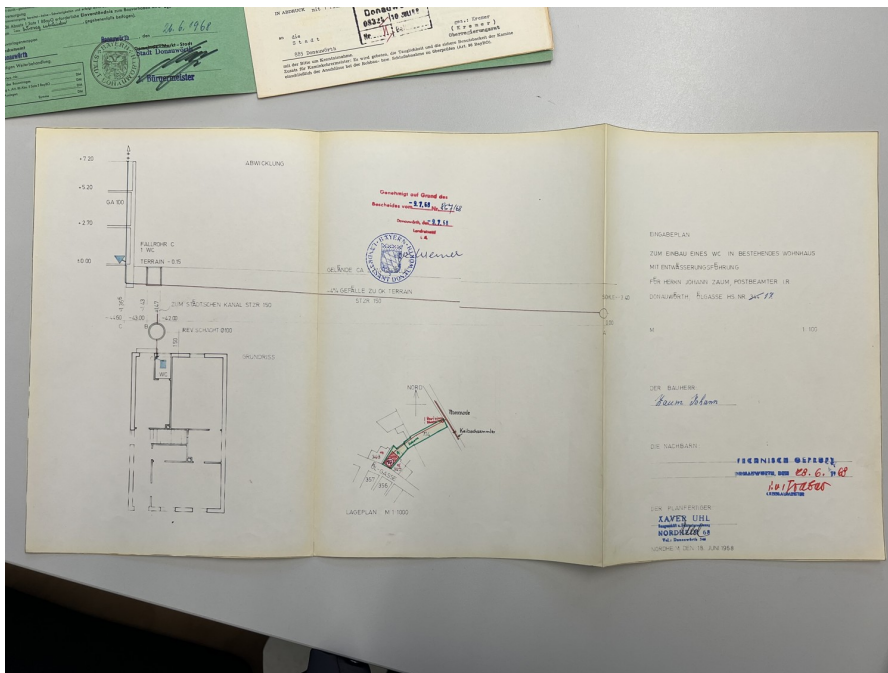
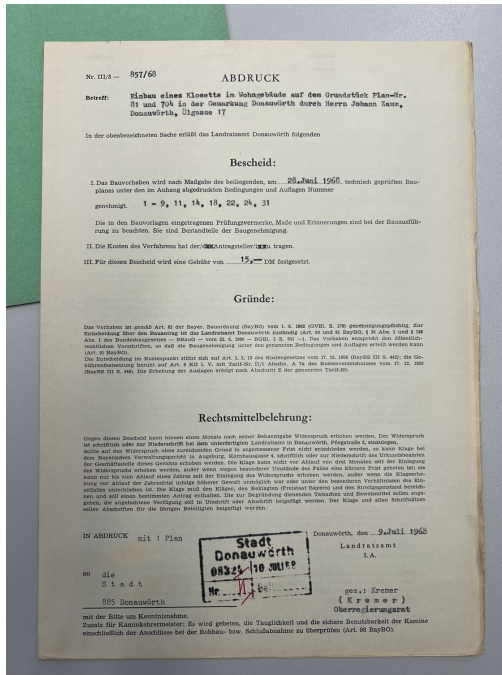
B. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend.

C. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend. Die Angaben des Bauherrn sind mit den im Grundbuch vorhandenen Angaben übereinstimmend.

Stadtmittre Donauwörth, den 26.6.1968
Dürrenmeister

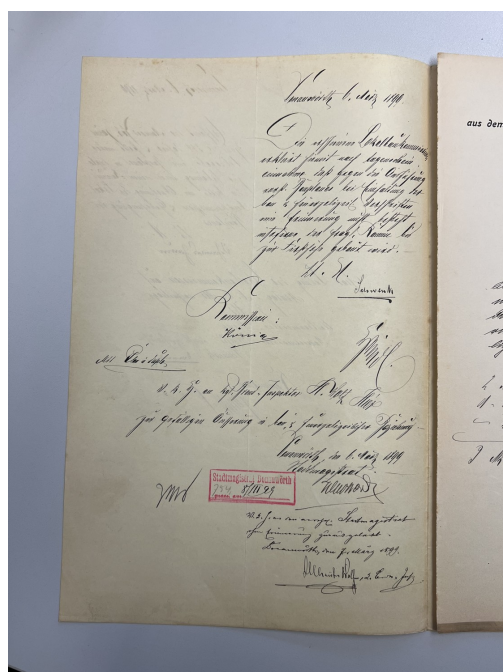
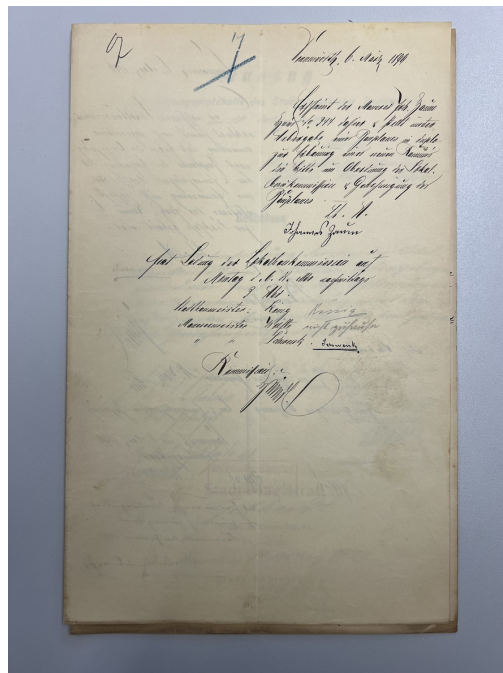
CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriet 



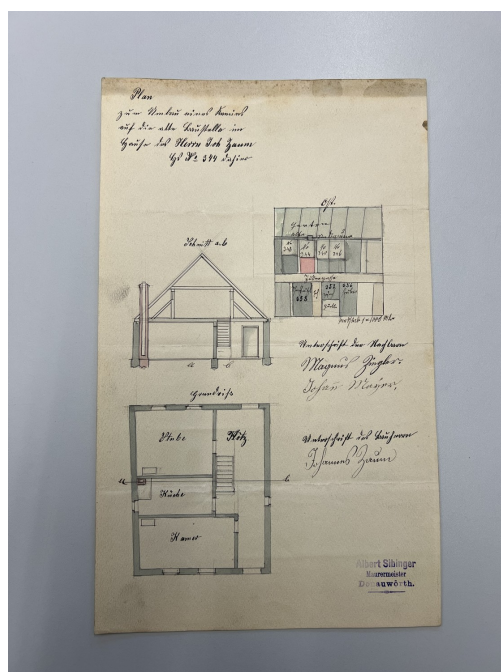
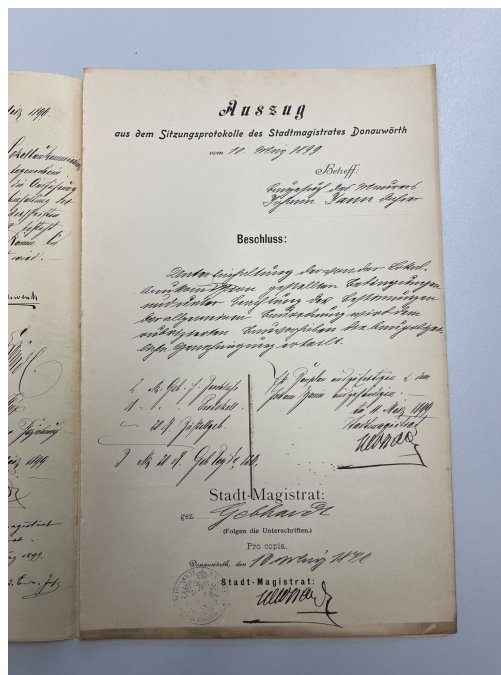
CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriet 



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

La propriet 



CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Una prima impressione

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 Denkmalschutzaufgaben, 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.

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Dettagli dei servizi

- + 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

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com