

Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Charmantes Einfamilienhaus im Herzen der Stadt mit Garten an der Stadtmauer

Objektnummer: 25248008



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 366 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248008	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103,92 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1953		

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	27.02.2035
Befeuernng	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	300.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie



**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)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513.25€	+8,8%
666.65€	+8,8%

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

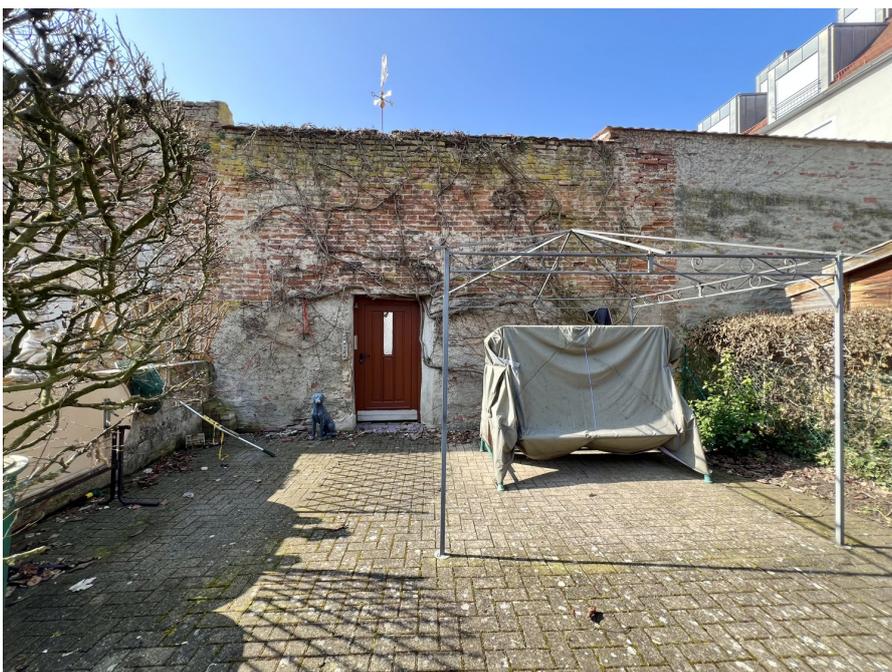
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

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

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittre Donauwörth

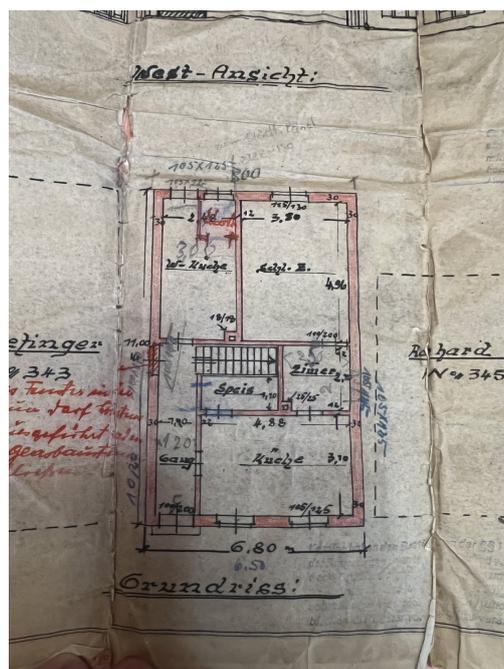
## Die Immobilie





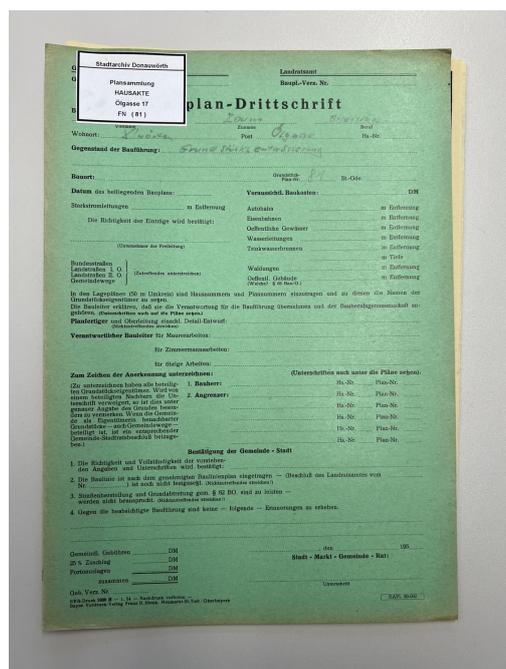
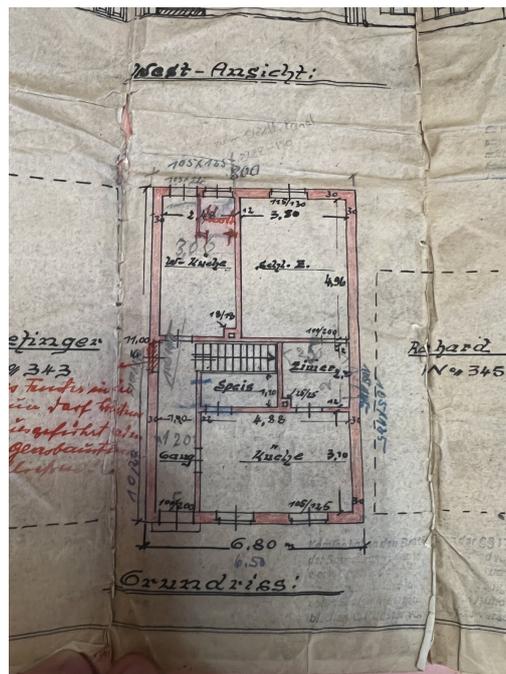
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmittte Donauwörth

## Die Immobilie



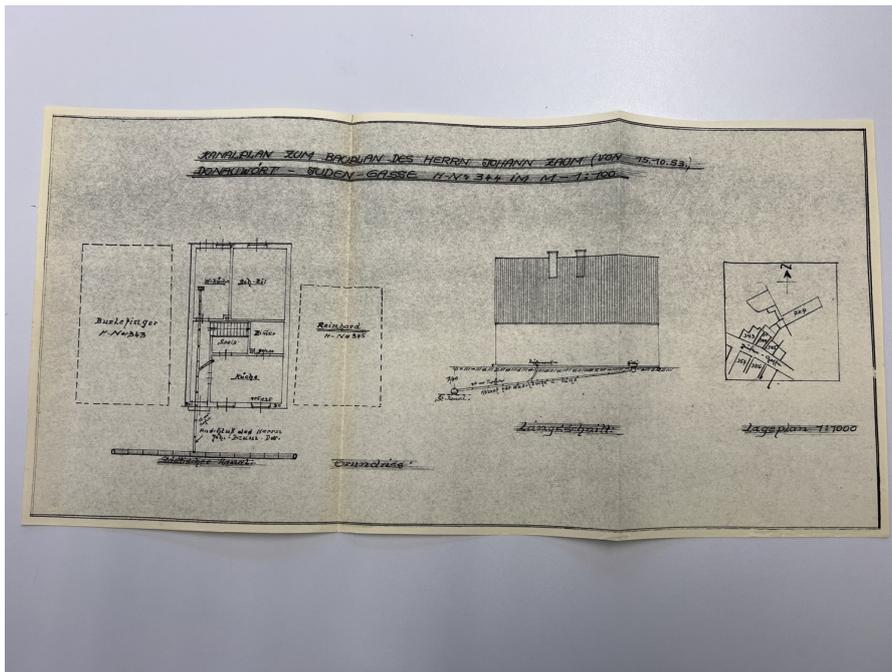
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Die Immobilie



Stadtmittel Donauwörth

Plannummer: 117000  
 Baujahr: 1953  
 Gasse 17  
 FN (11)

Landstrasse: 117000  
 Baupl.-Verz. Nr.

### Plan-Drittschrift

Bauherr: Schmid Hahn  
 Wohnort: Donauwörth Post: Rudengasse H.-Nr. 134  
 Gegenstand der Bauführung: Wiederaufbau des bestehenden Hauses

Bauort: Nr. 117000 Ort: St. Gde. Donauwörth

Datum des beigegebenen Bauplanes: 15.10.53

Bauart	in Einfassung	Offentliche Gebäude	in Einfassung
Bauweise	Wandbau	Wandbau	in Einfassung
Landstrasse I. O.	in Einfassung	Trinkwasserleitungen	in Einfassung
Landstrasse II. O.	in Einfassung	Abwasserleitungen	in Einfassung
Abwasser	in Einfassung	Waldungen	in Einfassung
Berechnung	in Einfassung	Wasserleitungen	in Einfassung

In der Lageplan (1:1000) sind Maßstab und Flächenangaben eingetragen und je einem der Namen der Grundstückseigentümer zu entnehmen. Die Bauführung ist die Bauführung des Bauplanes und die Bauführung des Bauplanes zu führen. (Plannummer nach der Plan-Nr.)

Plansteller und Überprüfer: Stadt Donauwörth, Amt für Bauplanung

Vorstandsmitglied: ...

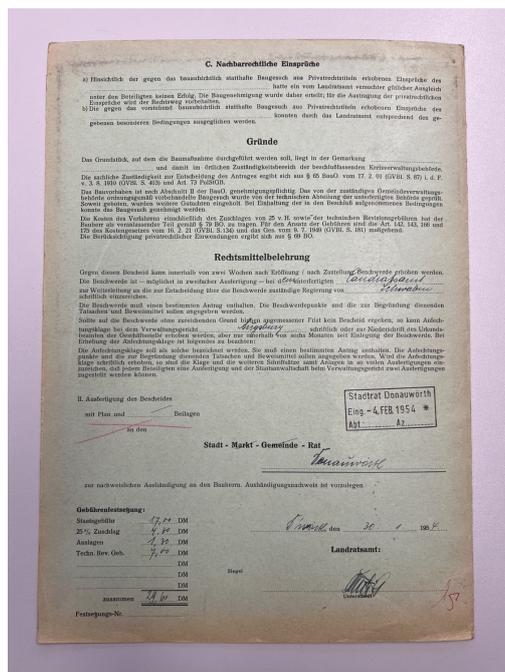
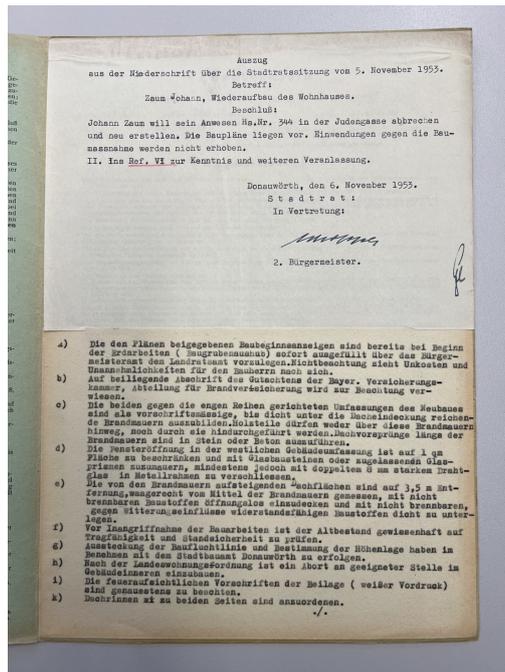
Zum Zeichen der Anerkennung unterzeichnet:

1. Baubehörde: ...  
 2. ...  
 3. ...  
 4. ...

Städt. Donauwörth  
 Amt für Bauplanung

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

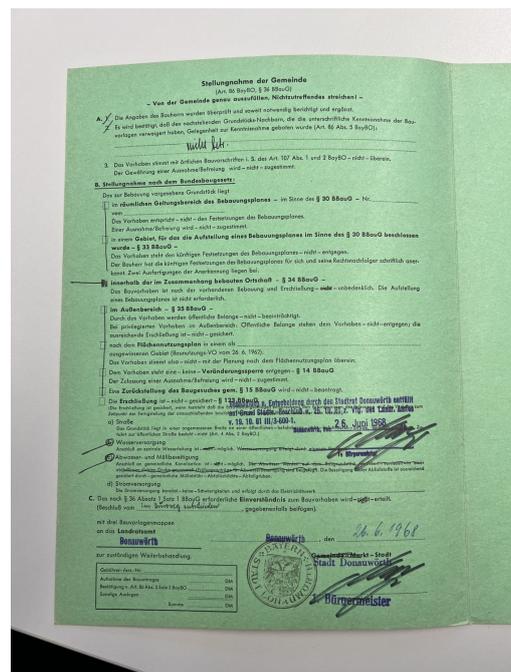
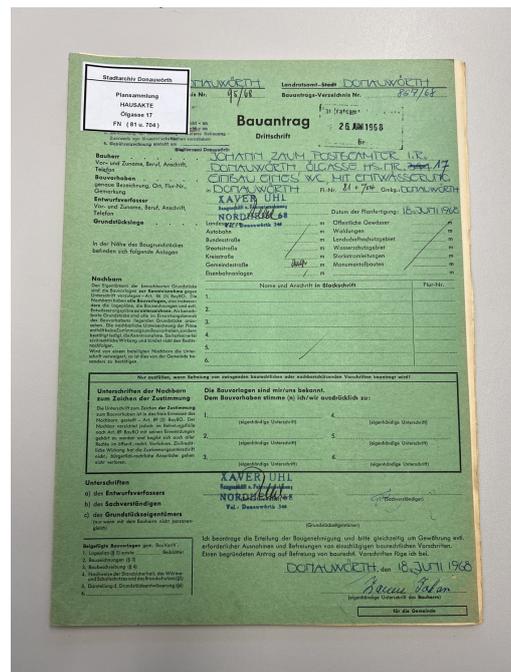
# Die Immobilie





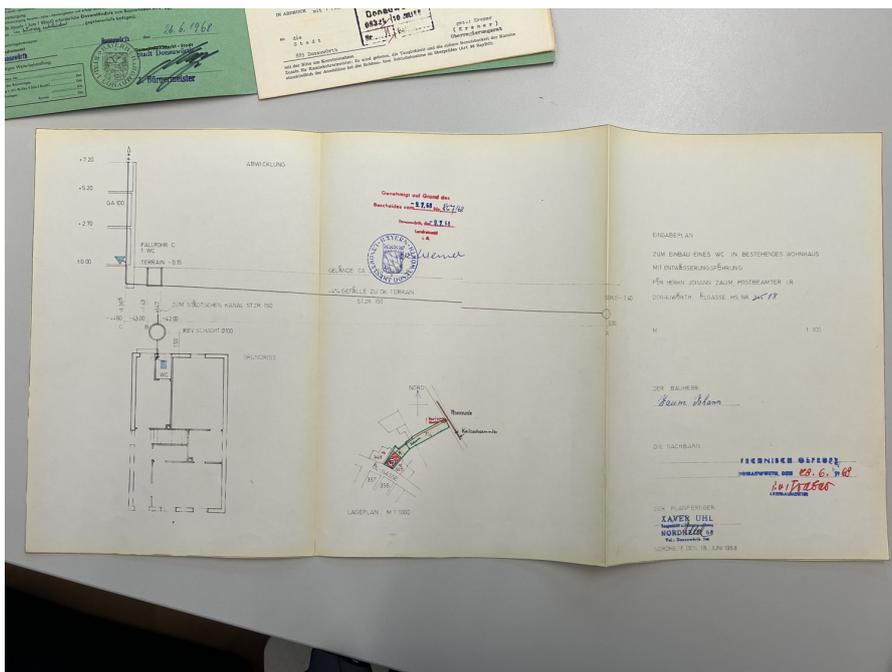
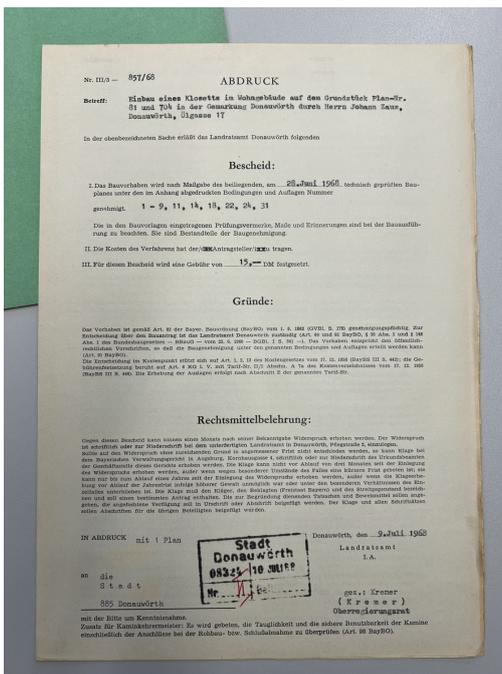
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Die Immobilie



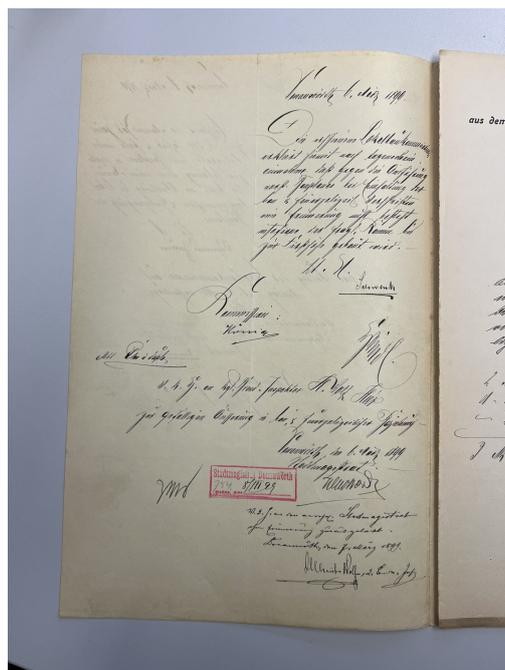
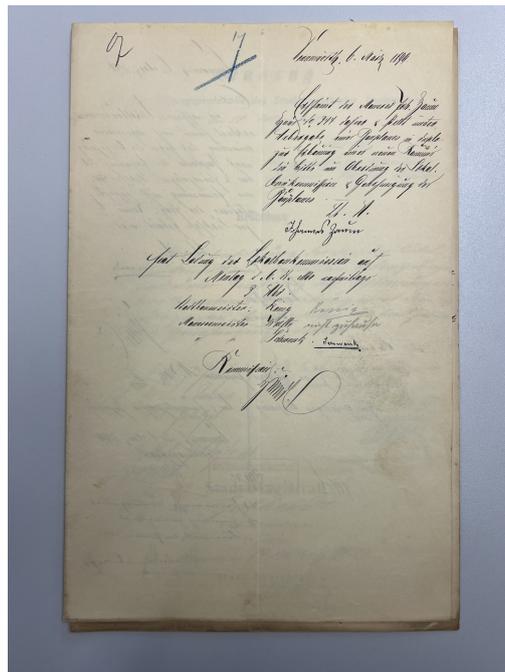
Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

# Die Immobilie



Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus stellt eine herausragende Gelegenheit für Liebhaber zentral gelegener Immobilien im Herzen von Donauwörth dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 366 m<sup>2</sup>, direkt an der historischen Stadtmauer und mit Zugang zur Promenade, wurde das Objekt im Jahr 1953 erbaut. Die Wohnfläche von etwa 103,92 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ausstattung und Details

- + ca. 366m<sup>2</sup> großes Grundstück im Herzen von Donauwörth
- + Garten an der Stadtmauer zur Promenade
- + ca. 104 m<sup>2</sup> 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

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Alles zum Standort

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 Ausflugs Touristen. 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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 300.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25248008 - 86609 Donauwörth – Stadtmitte Donauwörth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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