Donauwörth – Parkstadt

Exklusives Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung in Bestlage

Objektnummer: 25248028

KAUFPREIS: 775.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 255,36 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 921 m²

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25248028
Wohnfläche	ca. 255,36 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	93.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ein erster Eindruck

In begehrter grüner Stadtlage erwartet Sie eine architektonisch außergewöhnliche Villa, die durch ihre sechseckige Massivbauweise und großzügige Raumgestaltung sofort ins Auge fällt. Mit ca. 255,36 m² Wohnfläche auf zwei Etagen bietet diese Immobilie ein unvergleichliches Raumgefühl und stilvolles Wohnen für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Innenausstattung, darunter edle Schieferböden, ein Marmorbad, sowie eine maßgeschneiderte Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein gemütlicher Specksteinofen mit elektrischer Steuerung (2023) rundet das stimmige Wohnambiente ab. Im gesamten Haus sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellnessbereich, der mit Sauna, Wellnessdusche und einer bereits vorbereiteten Poolvorrichtung im Hobbyraum keine Wünsche offenlässt. Für zukunftsorientiertes Wohnen wurden bereits Leerrohre für eine Photovoltaikanlage vom Dach bis ins Untergeschoss installiert – eine ideale Voraussetzung für energetische Eigenversorgung. Genießen Sie den herrlichen Blick von der Terrasse und dem Balkon, die beide eine ideale Südausrichtung besitzen und mit ihrer Weite und Aussicht bestechen. Der Garten rundet das exklusive Angebot ab und bietet ausreichend Platz für persönliche Gestaltung. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist sofort bezugsfrei. Kleinere Modernisierungen fanden zuletzt 2024 statt. Die Wallbox für E-Mobilität in der weitläufigen Doppelgarage unterstreicht den zeitgemäßen Komfort. Trotz der hochwertigen Ausstattung und der liebevollen Pflege besteht bei den Außenanlagen sowie in energetischer Hinsicht noch Investitionspotenzial: Die Bausubstanz entspricht größtenteils dem Baujahr 1981. Hier eröffnen sich dem neuen Eigentümer individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, um das Objekt energetisch auf einen aktuellen Stand zu bringen und es zugleich weiter zu veredeln. Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt – umgeben von viel Grün und mit ausgezeichneter Anbindung an alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese besondere Immobilie vereint architektonische Individualität, stilvolle Ausstattung und Raum für persönliche Weiterentwicklung – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Außergewöhnliche suchen.

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Ausstattung und Details

+ Architektonisch außergewöhnlich: sechseckige Massivbauweise
+ 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und Gäste-WC
+ Großzügige Wohnfläche von ca. 255,36 m² auf zwei Etagen
+ Hochwertige Ausstattung mit edlen Naturstein- und Schieferböden
+ Hinterlüftete Fassade – langlebig & energieeffizient
+ Wellnessbereich mit Sauna, hochwertiger Wellnessdusche und vorbereiteter Pool-Vorrichtung im großen Hobbyraum
+ Leerrohre für PV-Anlage vom Dach bis ins Untergeschoss bereits vorhanden
+ Grundstück mit 921 m², Balkon, Terrasse und Garten
+ Einbauküche inklusive und im Kaufpreis enthalten
+ Specksteinofen (2023) mit elektrischer Steuerung
+ Gas-Zentralheizung, Heiztherme aus 2001 und Brenner aus 2024
+ Wallbox (2023) für E-Mobilität in Doppelgarage
+ Gepflegter Zustand
+ Sofort bezugsfrei – das Haus steht leer

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Alles zum Standort

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 ca. 20.000 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.

Objektnummer: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com