Donauwörth – Parkstadt

Exklusives Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung in Bestlage

Property ID: 25248028

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 255,36 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 921 m^2

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

At a glance

Property ID	25248028
Living Space	ca. 255,36 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	775.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

The property

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

A first impression

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.

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Details of amenities

+ 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

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

All about the location

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.

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Other information

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.

Property ID: 25248028 - 86609 Donauwörth – Parkstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com