



86609 Donauwörth

Repräsentatives Wohnhaus mit über 400 m² Wohn- und Nutzfläche – viel Raumangebot in Bestlage



800.000 €

Kaufpreis

289 m²

Wohnfläche

880 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

konrad.martiny@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	289 m ²
Grundstücksfläche	880 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	800.000 €
Aussen-Courtage	2,38% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einfamilienhaus, Baujahr 1982, sehr gepflegter Gesamtzustand
- Wohnfläche ca. 290 m²
- Grundstück ca. 880 m²
- Erdgeschoß und komplett ausgebautes Dachgeschoß
- 1 Badezimmer plus separates WC im Dachgeschoß
- separates Gäste-WC im Erdgeschoß
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Öl-Zentralheizung von 2003
- Fußbodenheizung in allen Räumen in EG und DG
- Heizungsraum im Untergeschoss
- Mehrere Keller- und Lagerräume
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Separater Waschraum
- Vorratsraum/Speis mit fest eingebauten Regalen
- Weinlagerraum
- Großzügiger Wohnbereich mit großflächigen Fensterflächen
- Essbereich mit Zugang zur Terrasse über große Schiebetür
- Terrasse, teils überdacht
- Bodenbeläge im Erdgeschoss überwiegend Fliesen
- Bodenbeläge in Fluren und Dielen überwiegend Fliesen
- Bodenbeläge im Dachgeschoss überwiegend Teppich
- Bodenbeläge im Untergeschoss überwiegend Fliesen
- Küche mit Einbauküche (Ober- und Unterschränke)
- Küche mit Fliesenspiegel
- Küche mit Einbau-Backofen und Kochfeld
- Gäste-WC gefliest
- WC im Dachgeschoss gefliest, mit Dachflächenfenster
- Holzdecken bzw. Holzverkleidungen in Teilbereichen
- Innentüren in Holzoptik
- Treppenanlage mit Metallgeländer
- Große Fensterflächen im Dachgeschoss mit Zugang zu einem Balkon
- Balkon im Dachgeschoss



- Überdachter Eingangsbereich



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 bietet mit seiner hochwertigen Bausubstanz auf ca. 290 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Auf der gesamten Wohn- und Nutzfläche von annähernd 400 m² lassen sich zahlreiche Wünsche erfüllen. Große Räume im Kellergeschoss ermöglichen Wellnessbereiche oder Büroräume einzurichten. In Erdgeschoss ist es möglich ein zusätzliches Bad oder eine Einliegerwohnung vorzusehen. Das ca. 880 m² große Grundstück ergänzt das Platzangebot im Innenbereich und schafft zusätzliche Möglichkeiten im Außenbereich. Spiel- und Freizeitflächen, Ein Grundwasserbrunnen dient zur Gartenbewässerung.

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Donauwörther Ortsteil Nordheim. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt und in die Nachbargemeinden. Für den Alltag bedeutet das: vieles ist schnell erreichbar, ohne dass man auf eine angenehme, eher entspannte Wohnlage verzichten muss.

Nahversorgung und täglicher Bedarf

Für die Versorgung im Alltag ist gut gesorgt. Ein Supermarkt wie REWE liegt in der Nähe, ebenso eine Bäckerei für den schnellen Einkauf am Morgen. Auch Restaurants sind im Umfeld vorhanden, zum Beispiel der Donauwörther Hof oder das Restaurant Delphi. Damit sind Besorgungen und ein unkompliziertes Essen außer Haus bequem planbar.

Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig in der Nähe, sodass Sie den Stadtbuss bequem nutzen können. Die Bahnhöfe Donauwörth und Bäumenheim sind jeweils in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine gute Anbindung für Pendler. Für Autofahrer ist die überregionale Anbindung über die Bundesstraßen 2 und 16 im Raum Donauwörth zügig erreichbar, die nächsten Autobahnanschlüsse liegen im weiteren Umfeld. Ein regionaler Flugplatz befindet sich ebenfalls in der Umgebung.

In Summe bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Wohnruhe, verlässlicher Infrastruktur und alltagstauglicher Erreichbarkeit, ideal für alle, die pragmatisch planen und Wert auf stabile Rahmenbedingungen legen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 109.43 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









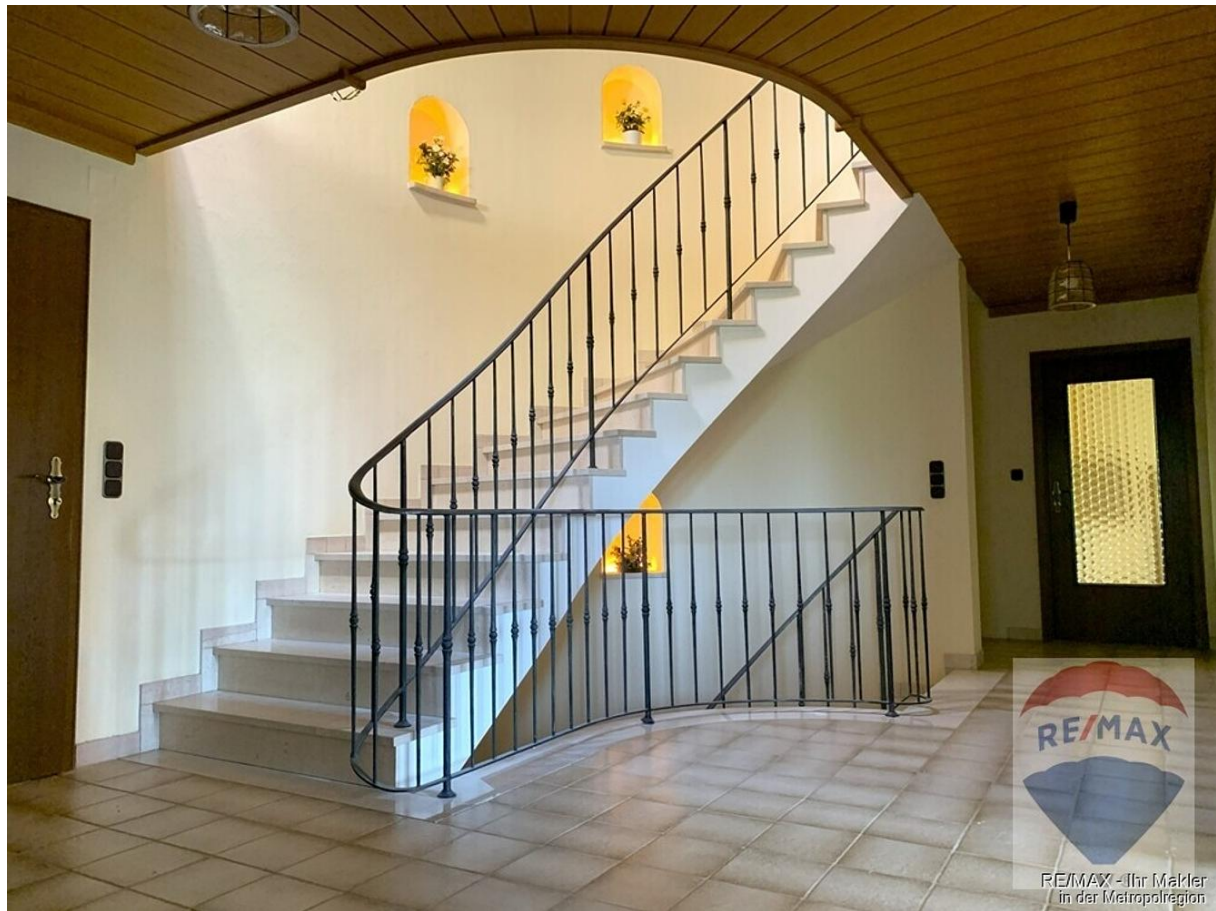
















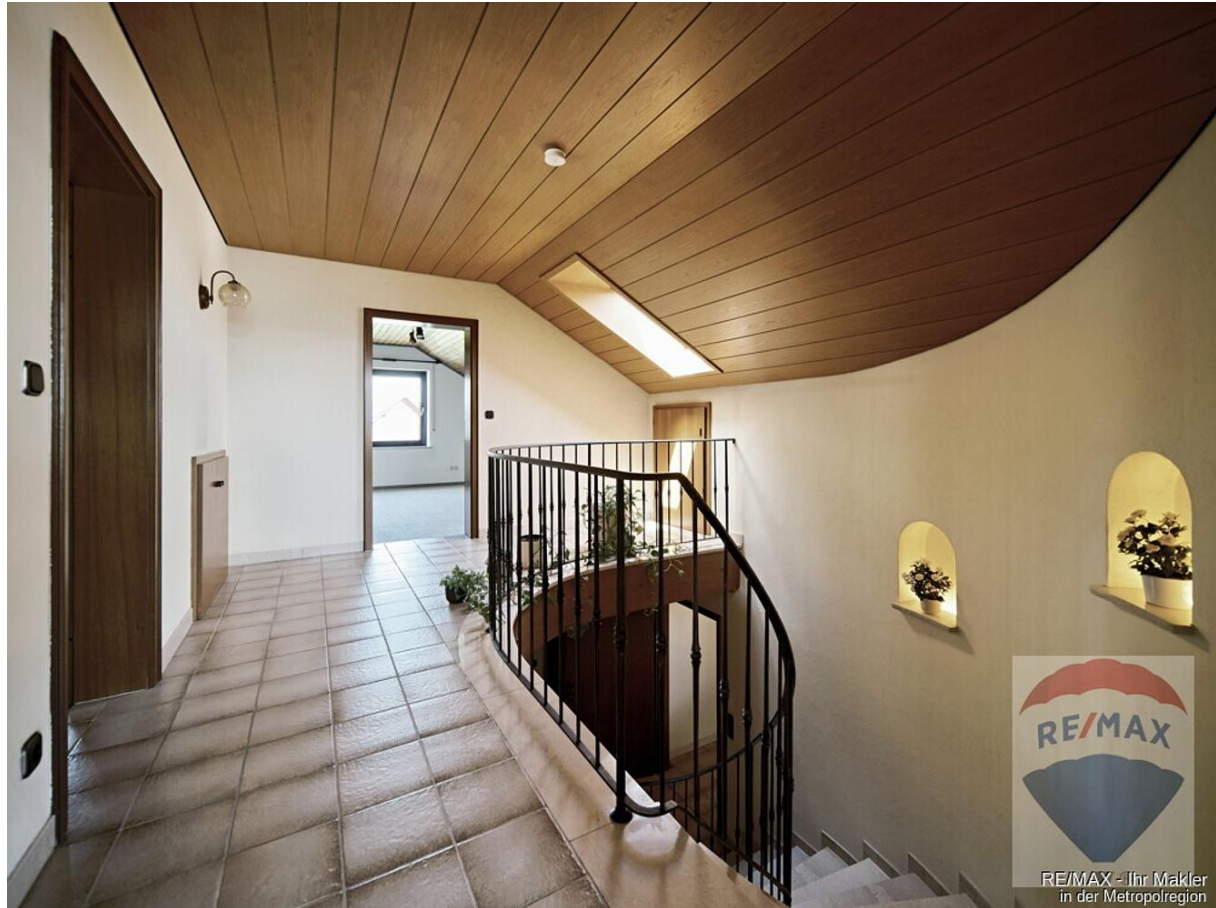








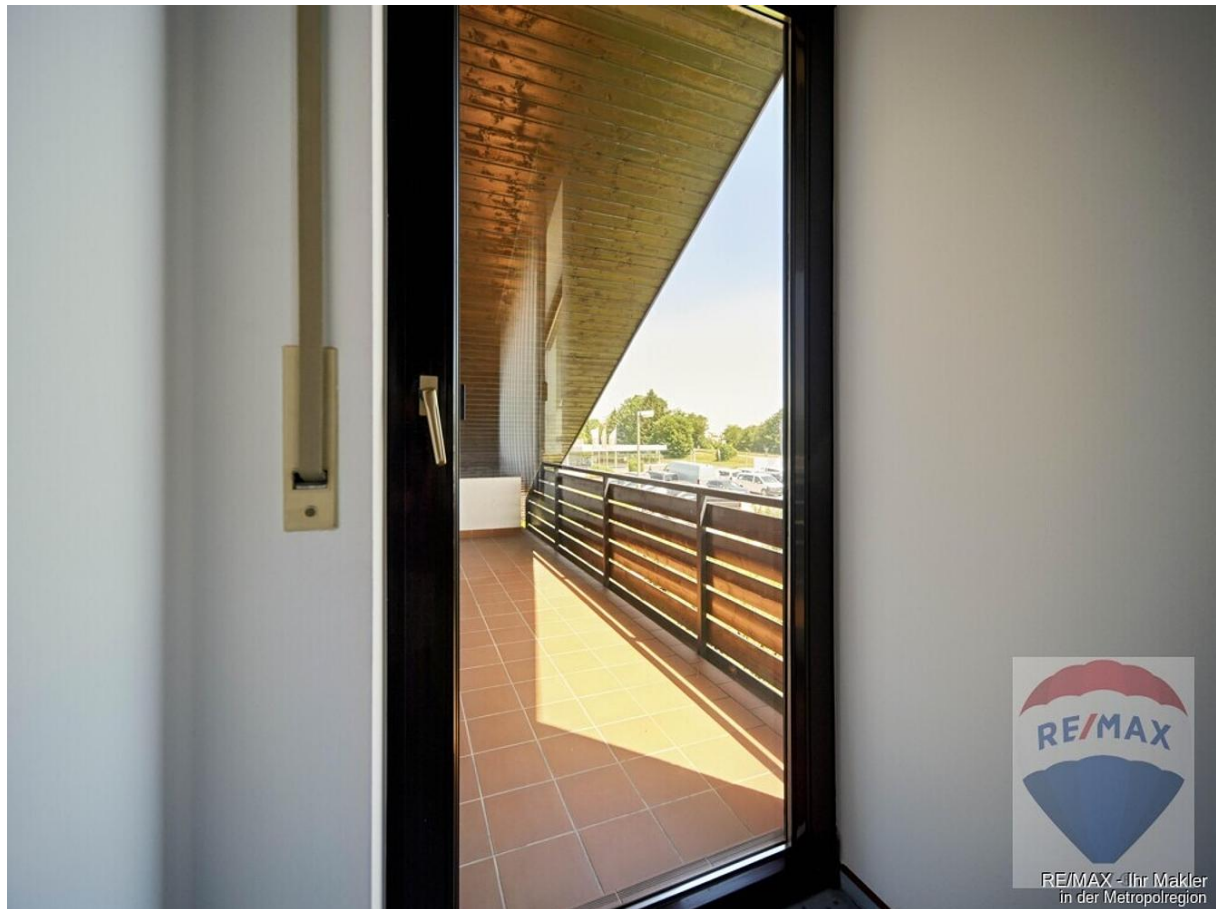






















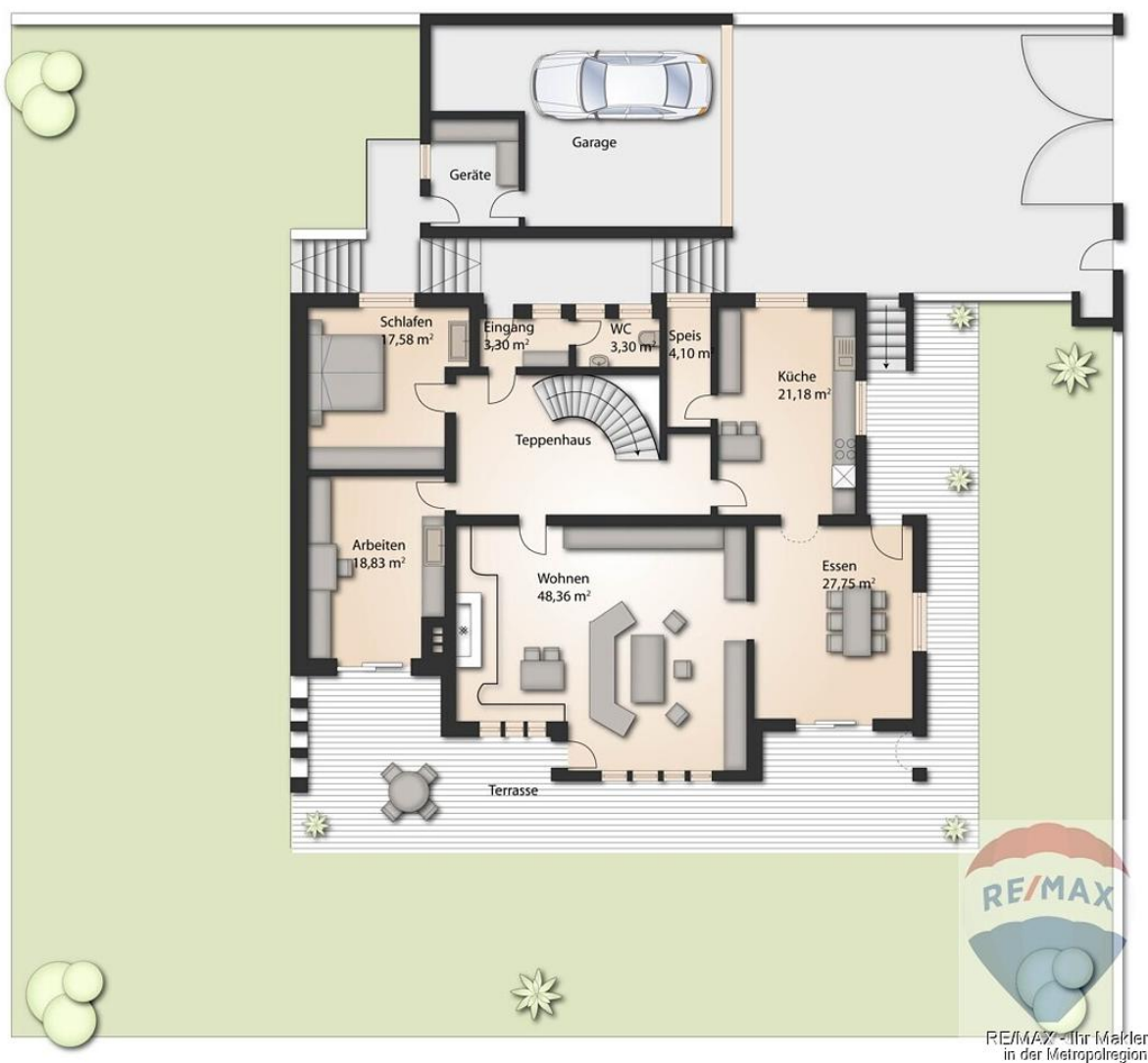




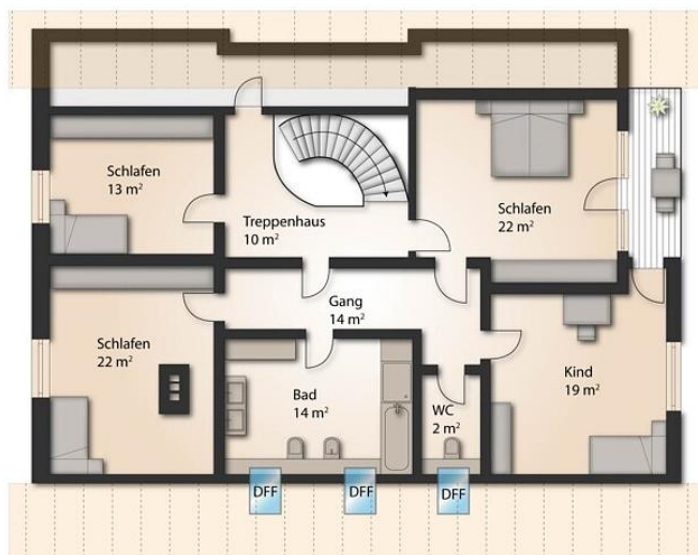








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion