

# Exposé

## Einfamilienhaus in Donauwörth

### GROSSZÜGIGES UND GEHOBENES EFH IN RUHIGEM WOHNGEBIET



Objekt-Nr. **OM-291092**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

86609 Donauwörth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser in Massivbauweise und in 2001 fertig gestelltes hochwertiges EFH liegt in beehrter Umgebung Donauwörth.

Die großzügig geschnittenen 5 Zimmer werden ergänzt durch weitere ausgebaute Räume in Keller, Dachgeschoss und über der Garage. Sie bieten daher besonders viel Platz für Familie, Hobby, Entspannung und Beruf. Eine große Terrasse und der schöne Garten laden zum Entspannen ein.

Die gehobene Ausstattung schließt viele elektrisch betriebene Fenster und Markisen ein, ebenso hochwertige Fliegengitter, einen in der Diele befindlichen Einbauschränk, Badezimmermöbel, einen drehbaren Kaminofen mit großem Sichtfenster im Wohn-/Essbereich, wie auch einen großzügigen Kleiderschrank im Elternschlafzimmer. Fußbodenheizung befindet sich im Wohn-/Essbereich, in den beiden Bädern, als auch in Windfang und Küche.

## Ausstattung

Zu den Außenanlagen gehören ein elektrisch beheizter Whirlpool, eine Außendusche, ein Geräte-/Fahrradschuppen, ein Mülleimerhäuschen, sowie eine Gardena Bewässerungsanlage für den Garten.

Für den Rasenschnitt ist ein Mähroboter zuständig. In der mit zusätzlichem Fenster hellen Garage ist eine Doppelwallbox installiert, und das Garagentor öffnet/schließt elektrisch betrieben.

Eine Wasserenthärtungsanlage hilft Kalkablagerungen in Rohren, Kesseln und Anlagen wie z.B. Geschirrspüler zu reduzieren. Und erst kürzlich wurde eine neue H2 Ready Gasbrennwerttherme für die Zentralheizung eingebaut.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

In Donauwörth dominieren Wasser und Berge, und die schwäbische Gemeinde ist flankiert von den Ausläufern der Fränkischen und Schwäbischen Alb.

Die Kreisstadt befindet sich im Landkreis Donau-Ries, rund 50 Kilometer nördlich von Augsburg. Dank Intercity Zusanbindung, aber auch der 4-spurig ausgebauten B2 sind von hier aus schnelle Verbindungen nach Nord und Süd erreichbar.

Die Bundesstraßen B16 und B25 führen nach Ost und West.

Das angebotene Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung.

Von hier aus ist auch mit dem Fahrrad ein schnelles Erreichen von Kindergarten, Schulen verschiedenster Art, Geschäften, Ärzten, Banken und kulturellen Stätten möglich.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



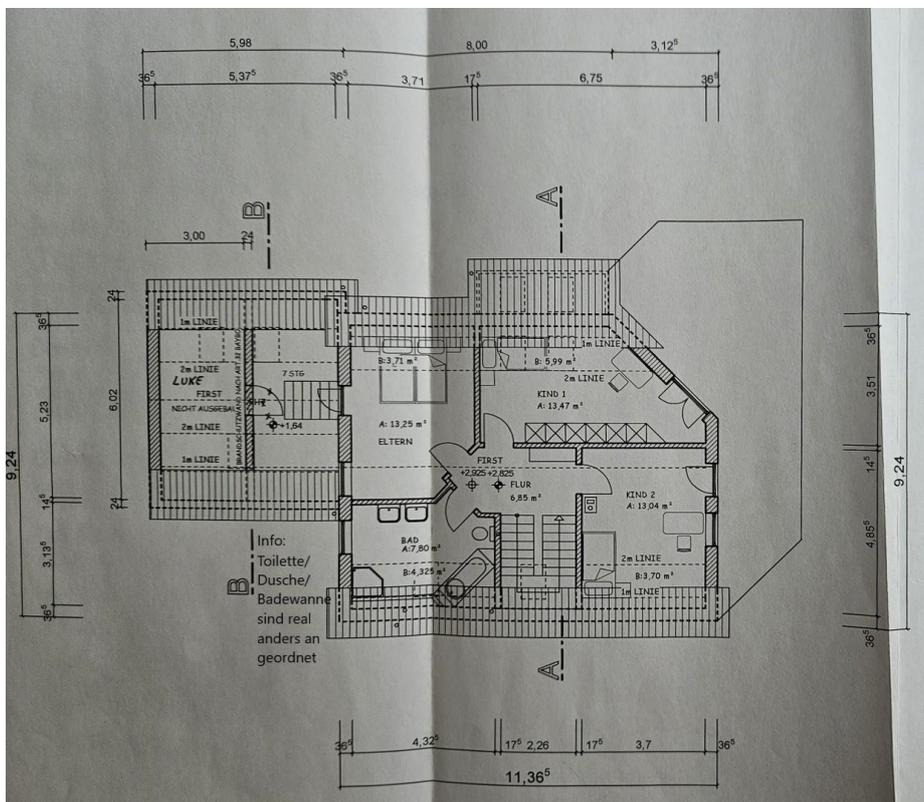
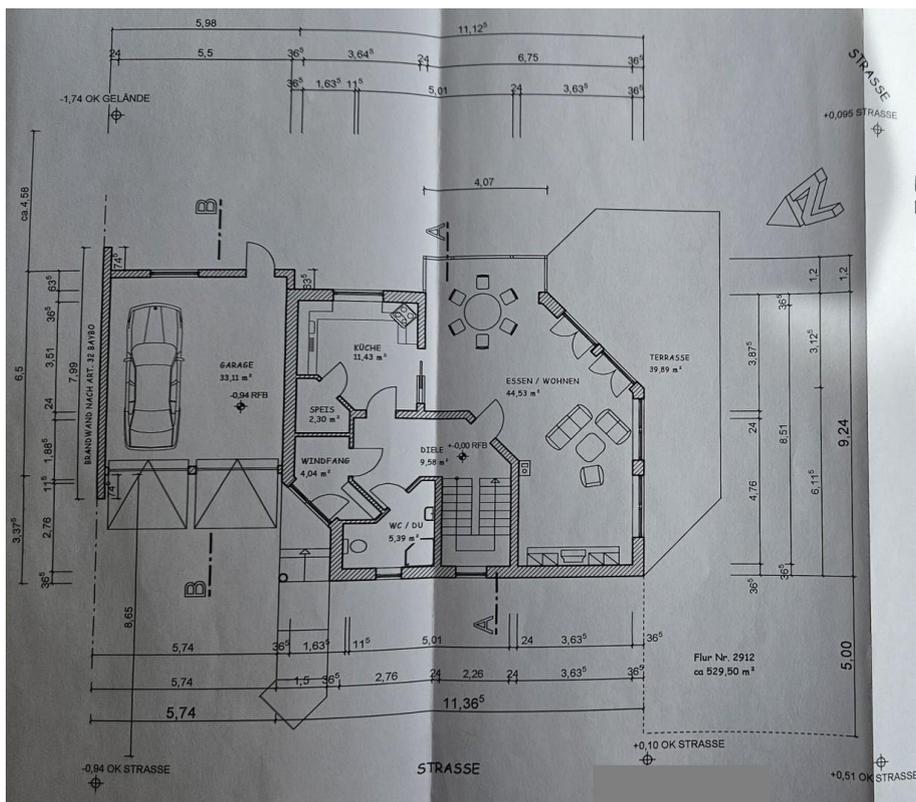
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

EXPOSÉ

GROSSZÜGIGES UND GEHOBENES  
EFH IN RUHIGEM WOHNGBIET



# ÜBERSICHT

---

## BESONDERHEITEN

- Helle Räume mit viel Platz
- Moderne Küche und hochwertige Ausstattung
- Unterkellert mit noch mehr Räumen
- Garten mit Mähroboter, und Whirlpool f. 4 Personen
- Doppelgarage mit 2-facher Wallbox, und Fahrrad-/Geräteschuppen
- Kabelfernsehen und schnelles Internet

## FACTS

- 184 qm Wohnfläche
- 525 qm Grundstücksfläche
- Baujahr Fertigstellung 2001
- Fußbodenheizung
- Neue Gas Brennwert Therme H2 Ready
- Energetisch gut

## LAGE

- Donauwörth, Riedlingen
- Sehr ruhige Lage
- In Nähe zu Schulen, Einkaufszentren, Ärzten und Banken
- Wiesen und Wald in naher Umgebung

Unser in Massivbauweise und in 2001 fertig gestelltes hochwertiges EFH liegt in begehrter Umgebung Donauwörth.

Die großzügig geschnittenen 5 Zimmer werden ergänzt durch weitere ausgebauten Räume in Keller, Dachgeschoss und über der Garage. Sie bieten daher besonders viel Platz für Familie, Hobby, Entspannung und Beruf. Eine große Terrasse und der schöne Garten laden zum Entspannen ein.

Die gehobene Ausstattung schließt viele elektrisch betriebene Fenster und Markisen ein, ebenso hochwertige Fliegengitter, einen in der Diele befindlichen Einbauschränk, Badezimmermöbel, einen drehbaren Kaminofen mit großem Sichtfenster im Wohn-/Essbereich, wie auch einen großzügigen Kleiderschrank im Elternschlafzimmer. Fußbodenheizung befindet sich im Wohn-/Essbereich, in den beiden Bädern, als auch in Windfang und Küche.

In Donauwörth dominieren Wasser und Berge, und die schwäbische Gemeinde ist flankiert von den Ausläufern der Fränkischen und Schwäbischen Alb.

Die Kreisstadt befindet sich im Landkreis Donau-Ries, rund 50 Kilometer nördlich von Augsburg. Dank Intercity Zugsanbindung, aber auch der 4-spurig ausgebauten B2 sind von hier aus schnelle Verbindungen nach Nord und Süd erreichbar.

Die Bundesstraßen B16 und B25 führen nach Ost und West.

Zu den Außenanlagen gehören ein elektrisch beheizter Whirlpool, eine Außendusche, ein Geräte-/Fahrradschuppen, ein Mülleimerhäuschen, sowie eine Gardena Bewässerungsanlage für den Garten.

Für den Rasenschnitt ist ein Mähroboter zuständig. In der mit zusätzlichem Fenster hellen Garage ist eine Doppelwallbox installiert, und das Garagentor öffnet/schließt elektrisch betrieben.

Eine Wasserenthärtungsanlage hilft Kalkablagerungen in Rohren, Kesseln und Anlagen wie z.B. Geschirrspüler zu reduzieren. Und erst kürzlich wurde eine neue H2 Ready Gasbrennwerttherme für die Zentralheizung eingebaut.

Der Ortsteil Riedlingen liegt am westlichen Stadtrand Donauwörth und das angebotene Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung.

Von hier aus ist auch mit dem Fahrrad ein schnelles Erreichen von Kindergarten, Schulen verschiedenster Art, Geschäften, Ärzten, Banken und kulturellen Stätten möglich.

# AUSSENBEREICH, SÜDTERRASSE & GARTEN



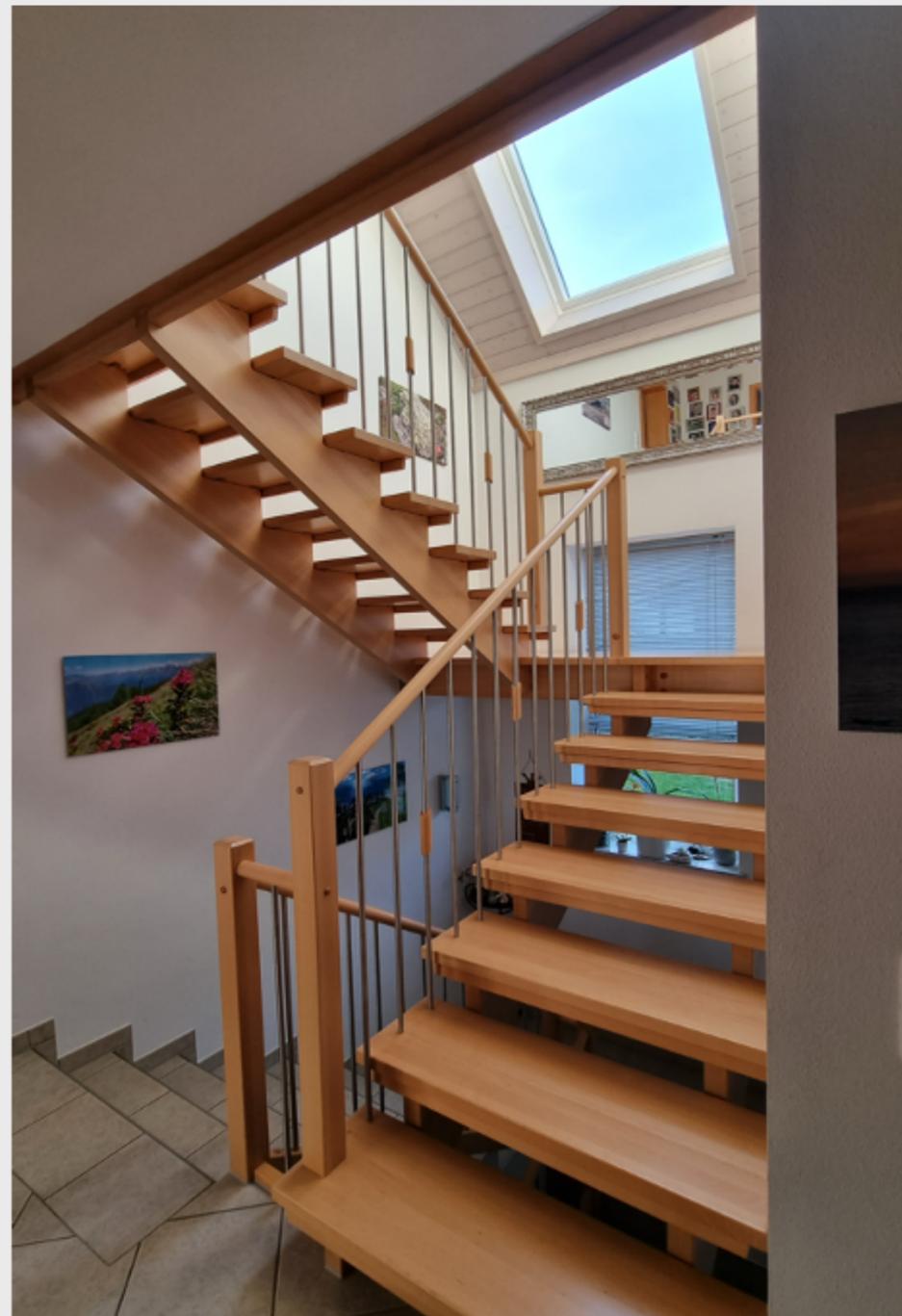
# WOHN- UND ESSBEREICH



# HOCHWERTIGE KÜCHE MIT SPEISEKAMMER



# TREPPENBEREICH



# BAD IM EG MIT WC



# SCHLAFZIMMER



ELTERN SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER KIND 1

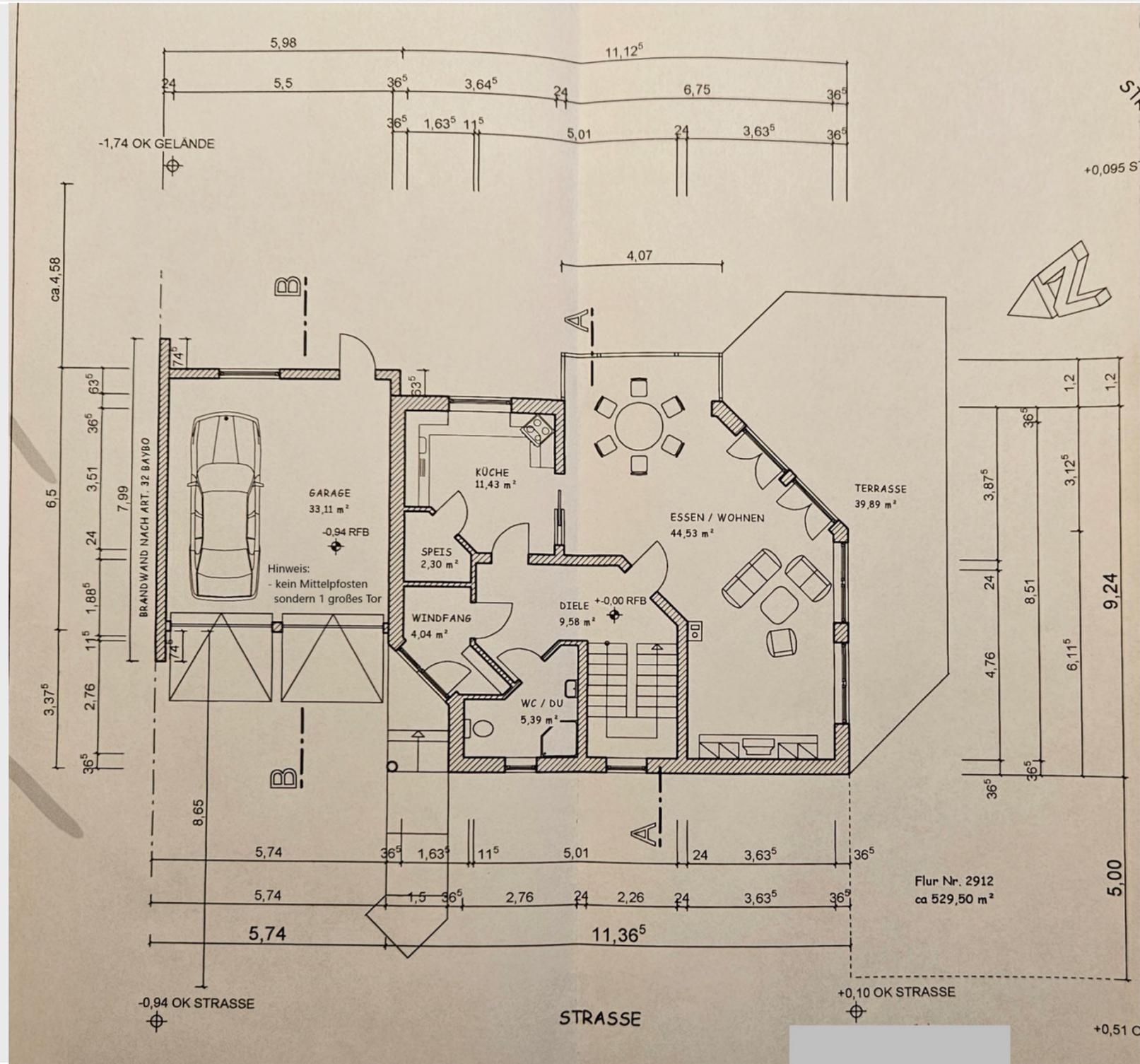


SCHLAFZIMMER KIND 2

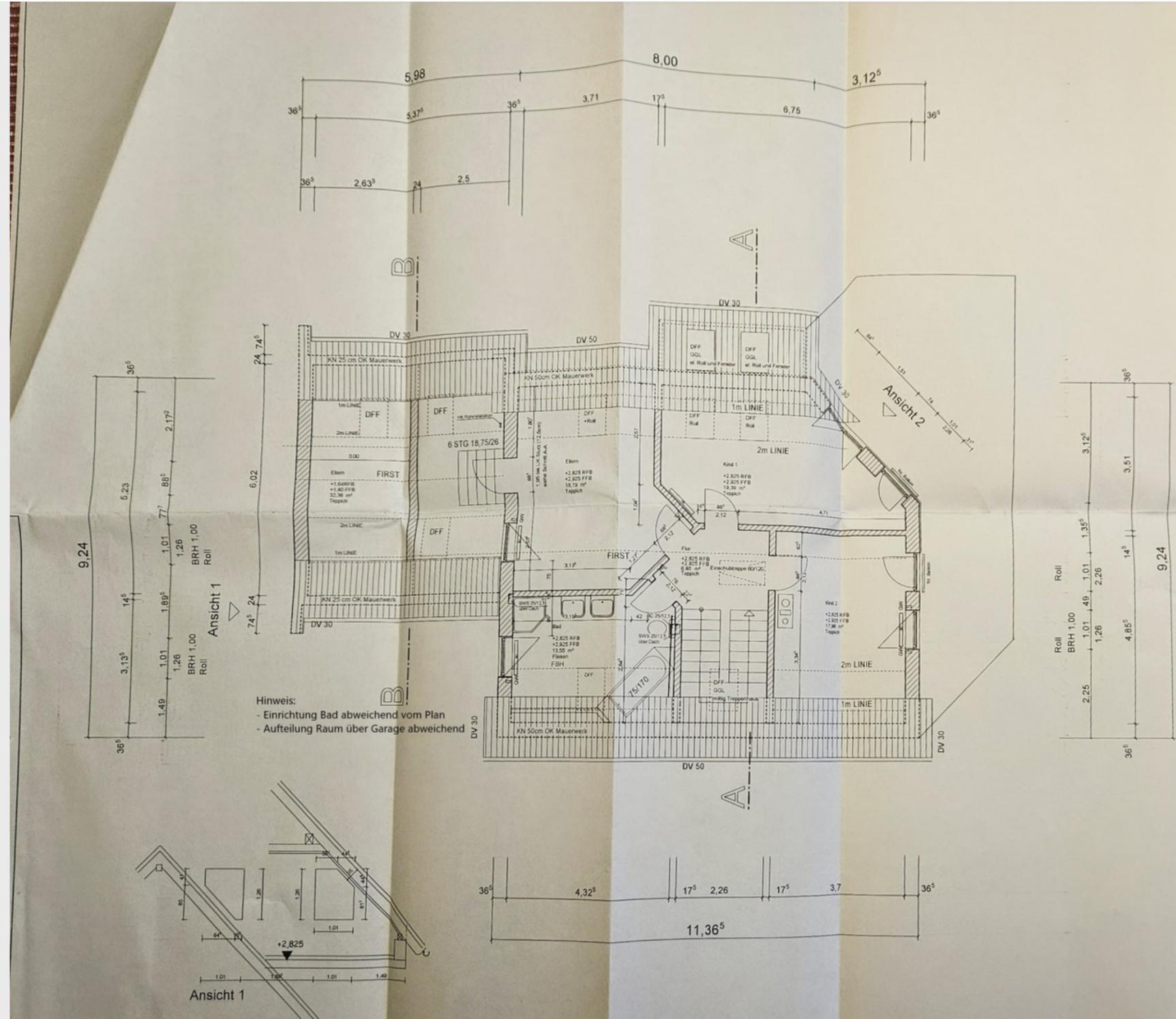
# OBERGESCHOSS BAD MIT WC



# GRUNDRISS EG

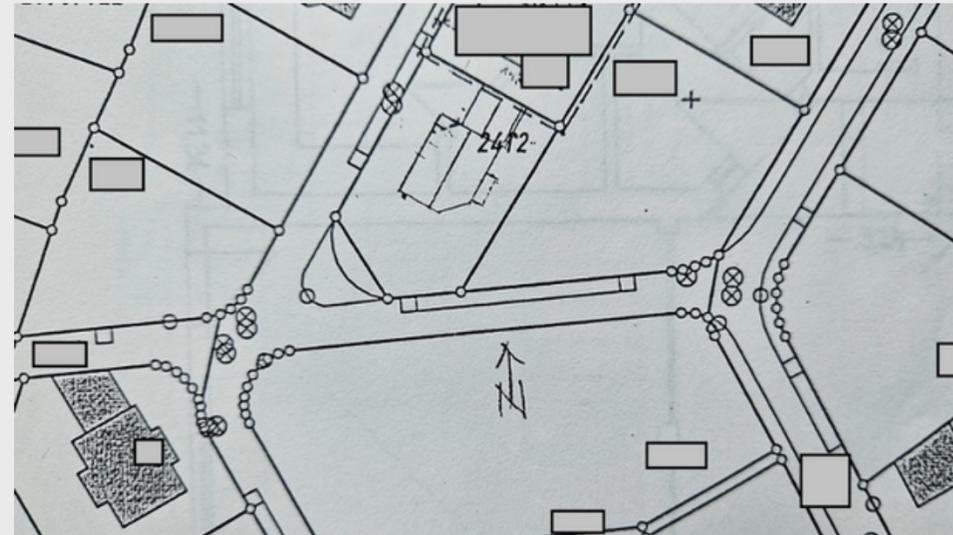
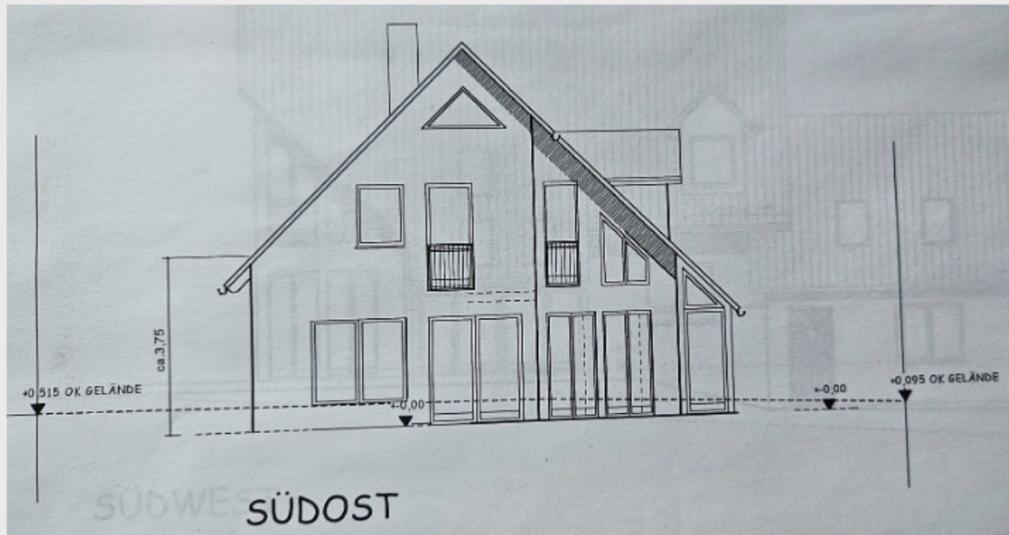
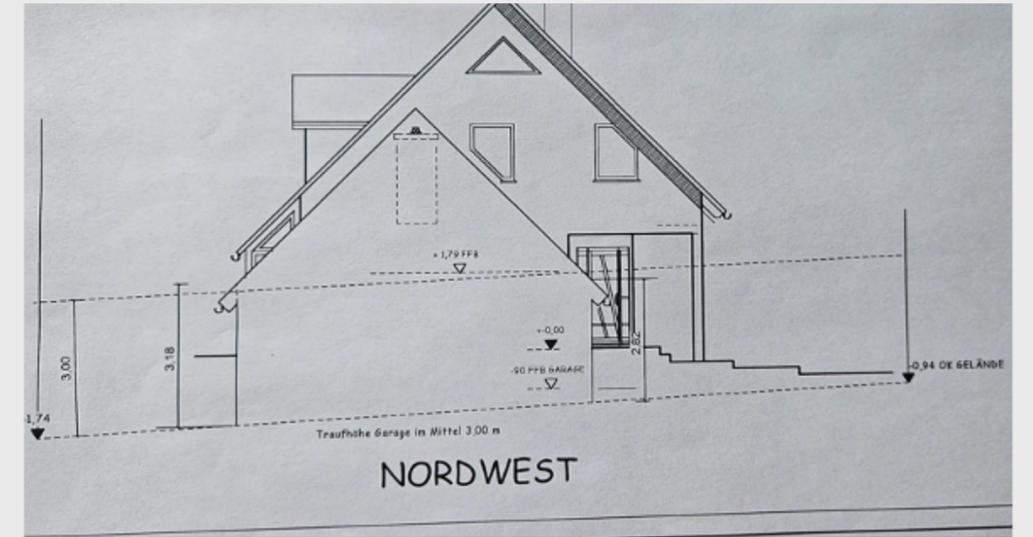
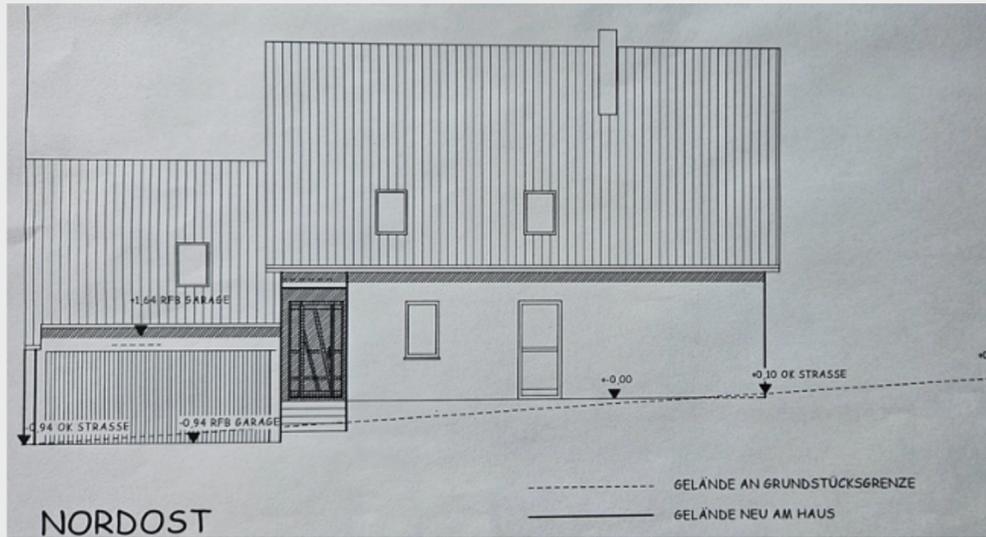


# GRUNDRISS OG





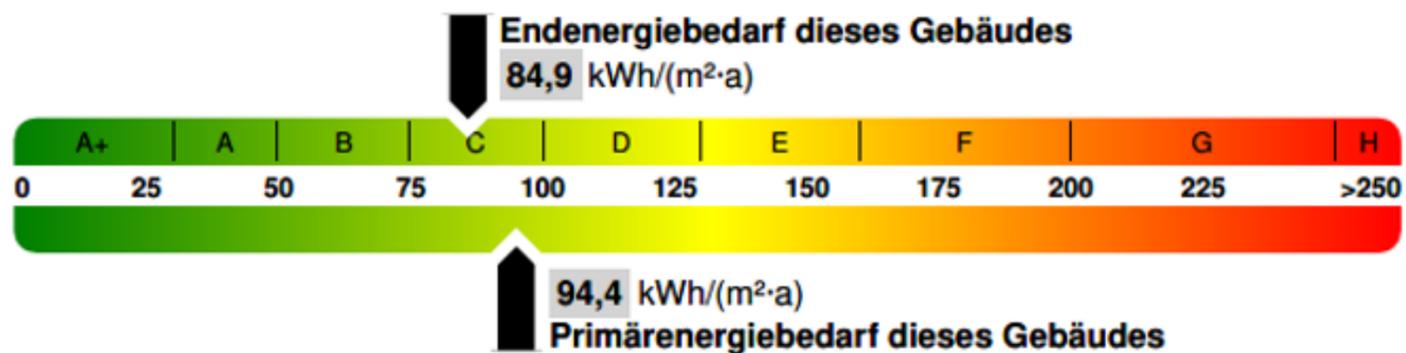
# GRUNDRISS UND LAGE



# ENERGIE

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**84,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Bei Besichtigungswunsch bitten wir um vorherige Terminvereinbarung, woraufhin wir Ihnen unsere Adresse mitteilen.

Bei fortgesetztem Kaufinteresse bitten wir um Nachweis Ihrer Bonität.

Dies ist ein privater Verkauf. Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis, sowie die Notar- und Grundbuchkosten.

