

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Donauwörth

**PROVISIONSFREI: Attraktives Haus mit zwei getrennten Wohnungen - eröffnet vielseitige Möglichkeiten!**



Objekt-Nr. OM-473652

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **579.000 €**

86609 Donauwörth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	540,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI - OHNE MAKLER!

Das in einem Mischgebiet (Ortsteil DON) freistehende großzügig gestaltete Haus (in zwei Sondereigentumswohneinheiten aufgeteilt) verbindet gewachsene Bausubstanz mit durchdachten Erweiterungen und großzügigen Raumstrukturen.

Der Grundstein wurde zu seiner Zeit von meinem Großvater, einem erfahrenen Bauherrn, im Jahr 1938 gelegt. Ein kompletter Um-/Ausbau fand statt 1973/74. Es erfolgte eine umfassende Modernisierung und Erweiterung. Wintergarten erbaut 1990. Der hochwertige Ausbau der eigenständigen 2. Wohneinheit im OG folgte 1993/94. Das Gebäude präsentiert sich als zweigeschossiges Haus in Massivbauweise mit Satteldach. Eine Pellet-Zentralheizung (2006) versorgt das Haus mit Wärme und Warmwasser. Eine Doppelgarage mit Zugang zu Lager- und Technikräumen rundet das Angebot ab.

Wohnung 1 EG: Wohnzimmer, Esszimmer, große Küche, 1 Schlafzimmer, Bad, separatem WC, direkter Zugang zum beheizten Wintergarten und Garten. Ausstattung entspricht überwiegend dem Stand der 1970er Jahre. Komplett unterkellert, ergänzt durch umfangreiche Kellerräume.

Wohnung 2 OG: Offener Wohnbereich mit Sichtdachstuhl und Balkon, 2 Schlafzimmer, zusätzlichem Zimmer/Büro, Bad mit WC, Gäste-WC, Wohn-Küche, Abstellraum, zusätzlicher Stauraum. Der große Dachboden kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Hochwertige Materialien und maßgefertigte Holzarbeiten prägen hier das Erscheinungsbild.

Diese Kombination verleiht dem Objekt seinen besonderen Charakter.

Das eingefriedete Grundstück mit Gartenfläche und befestigte Zufahrt (Geh- und Fahrtrecht) zur Doppel-Garage ermöglichen eine individuelle Gestaltung.

Bitte Bewerbung unter Angabe ihrer Kontaktdaten.

Bezug nach Absprache!

Energieausweis liegt vor.

Überzeugen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten zur Nutzung und Raum zur Entfaltung ihrer Vorstellungen (Eigennutzer/Gewerblich oder beides, Mehrgenerationenhaus...). Auch Kapitalanlegern bietet sich hier eine Chance.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Kennenlernen!

## Ausstattung

Wintergarten Alurahmen beheizt, Pellet-Heizung, Sicht-Dachstuhl, hochwertiger Ahornparkett sowie Fliesenböden sorgen für ein stimmiges Gesamtbild, Treppenaufgang und Windfang sind Solnhofer Platten, Türen/Fenster aus Holz gefertigt. Sämtliche Holzarbeiten wurden individuell vom Zimmermann und Schreiner maßangefertigt. Gebürstete Edelstahl-Türgriffe.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wohnen mit Anbindung und Perspektive!

Verkehrsgünstige Lage, ca. 2,5 km südlich von Donauwörth, in einem Mischgebiet mit gewachsener Wohn- und Gewerbestruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Standort profitiert insbesondere von der Nähe zu Airbus Helicopters als einem der wichtigsten Arbeitgeber der Region.

Sehr gute Verkehrsanbindung über die B2, B16 und B25 sowie Bahnverbindungen Richtung Augsburg, München und Nürnberg.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Erreichbarkeit, wirtschaftlicher Stärke und gewachsener Umgebung – ein attraktiver Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	275,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

