

Exposé

Villa in Donauwörth

**Traumhaus in 3524 qm großem Park inkl. 2. Grundstück.
Lichtdurchflutete Oase. Privatverkauf.**



Objekt-Nr. OM-239735

Villa

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:
Frau C. Rüdell
Mobil: 0160 1447625

86609 Donauwörth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.524,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	280,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	405,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das nach Süden ausgerichtete Haus besticht durch die Weite und Großzügigkeit des Grundstücks, umgeben von Bäumen und Büschen mit großem Abstand zu den Nachbarn, was den

Bewohnern ein selten privates Wohnerleben ermöglicht.

Dennoch liegt es zentral in bester Wohnlage in der Nachbarschaft von Einfamilienhäusern mit Gärten.

Die vielen Fenster geben von jedem Winkel des Hauses den Blick ins Grüne frei. Man lebt hier mit der Natur.

Das Grundstück besteht aus 2 Flurnummern, der hintere Teil bietet bei Bedarf u.a. die Möglichkeit mit z.B. 2 Doppelhaushälften bebaut zu werden (Entwurf vorh.).

Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohn-Esszimmer mit fast 60 qm, eine große Küche mit Essbereich und Speisekammer, eine Schleuse zur Doppelgarage, Hauswirtschaftsraum, Garderobenraum, 2 Arbeits- bzw. Gästezimmer, ein Gäste-WC, eine große Diele mit offener Treppe nach oben und ein Windfang.

Im Obergeschoß gibt es 3 große Schlafzimmer, ein luftiges Master-Schlafzimmer mit hoher Zimmerdecke, ein angrenzender Ankleideraum und 2 Bäder.

Im Kellergeschoss befinden sich ein 40qm großer Hobbyraum mit kleinem Bad, 3 große Kellerräume mit einer Treppe nach außen, ein Trockenraum mit Waschmaschine sowie Trockner und der Heizungsraum.

Es gibt einen mit Glas überdachten Terrassenbereich (Lounge) und einen offenen Bereich vor dem Wohnzimmer und eine Terrasse vor der Küche.

Gartengeräte können in einem separaten Raum hinter der 36qm großen Garage untergebracht werden oder in einem kleinen Gartenhaus.

Weitere Fotos können bei Interesse nachgefragt werden.

Sonstiges

Die Immobilie wird privat angeboten, es ist KEINE PROVISION zu entrichten.

Sie ist gut geeignet für:

Familien, Naturliebhaber, die zentral wohnen möchten, Eltern die die Option nutzen möchten, ihre Kinder auf dem Gelände bauen zu lassen, und Liebhaber von großzügigem Wohnen.

Wir bitten um ausschließliche Kontaktaufnahmen mit Kaufinteresse.

Für die Richtigkeit unserer Angaben übernehmen wir keine Haftung. Wir versichern jedoch, dieses Angebot nach bestem Wissen und den uns zur Verfügung gestandenen Angaben erstellt zu haben.

Lage

Die Immobilie liegt in fußläufiger Nähe zu einem Lebensmittelmarkt, einer Postfiliale, einer Bäckerei, einer Schule, einem Kindergarten und einer Krippe. Weitere Schulen sind mit dem Bus oder Auto in ca. 5-10 Minuten erreichbar.

Verkehrsmäßig ist Augsburg über die B2 vierspurig in 30 Minuten und München in einer guten Stunde über die B2 und A8 erreichbar. Donauwörth ist sogar per ICE mit allen deutschen Großstädten verbunden und bietet auch Pendlern gute Möglichkeiten.

Donauwörth ist eine traditionsreiche, historische und wunderschöne Stadt mit 20.000 Einwohnern an 2 Flüssen und an der "Romantischen Straße" gelegen mit allen sportlichen Möglichkeiten und guter Infra- und Einzelhandelsstruktur. Das teilweise hügelige Hinterland bietet reichlich Abwechslung zum Schwimmen, Radeln, Wandern oder Golfen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



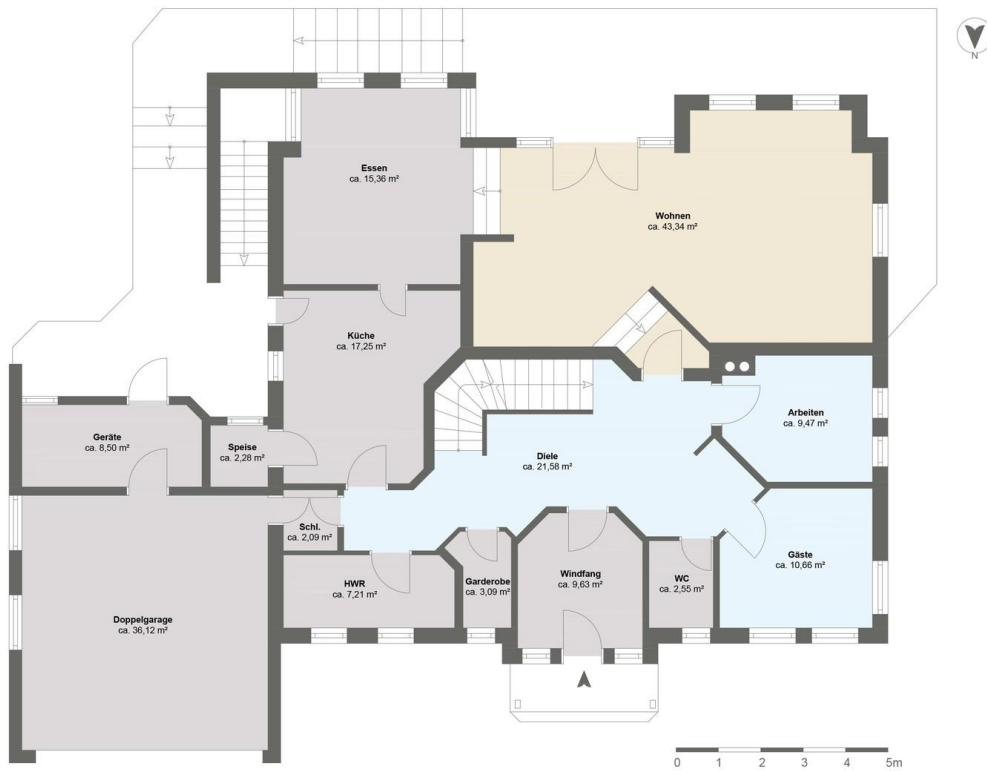
Exposé - Galerie



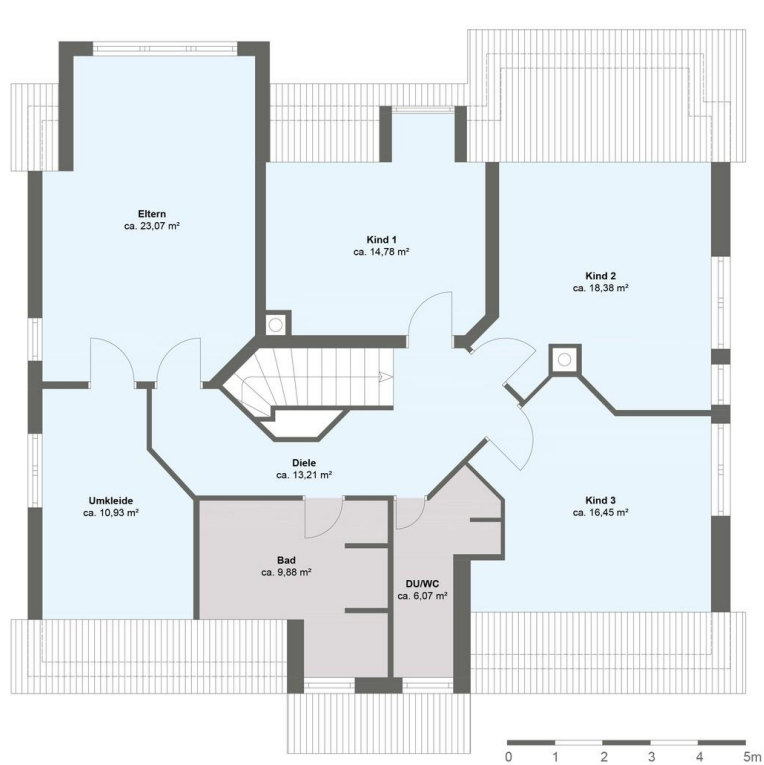
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Keller

The architectural site plan illustrates a building layout within a defined plot. The plot is bounded by a dashed purple line. The building is composed of several rectangular sections. The central part of the building is divided into two main rectangular areas, each labeled with dimensions and area:

- Top-left section: 12,00 x 12,00, labeled "II + SO 144,00 m²".
- Top-right section: 12,00 x 12,00, labeled "II + SO 144,00 m²".

Surrounding these central sections are smaller rectangular areas, some labeled "GA" (likely representing green areas or gardens). The plan also shows various dimensions for setbacks and internal divisions, such as 6,00m, 3,00m, and 1,50m. A dashed blue line runs diagonally across the top of the plot, and a dashed red line runs diagonally across the bottom. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Exposé - Anhänge

1. Entwurf
- 2.



