

Exposé

Reihenhaus in Donauwörth

Donauwörth: Reihenhaus mit Garten in schöner Lage



Objekt-Nr. OM-307760

Reihenhaus

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine

86609 Donauwörth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	181,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

GEGEN GEBOT ZU VERKAUFEN !

Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger, zentraler Lage in Donauwörth Parkstadt.

Schöner eingewachsener Garten mit Gemüsebeet.

Herrliche Fernsicht.

Glasüberdachte Südterrasse, 20 qm, neuwertige Markise.

Sat-Anlage.

Erdgeschoß:

Gäste-WC mit Fenster, Windfang, Küche,

Küche mit Einbauküche (älteres Modell)

helles, großes Wohn-/Eßzimmer mit Kachelofen und maßgefertigter Sitzecke.

Flur mit Einbauschränk, Fliesen,

Jura-Stein und Parkett-Boden.

Obergeschoß:

Großes Schlafzimmer,

2 Kinderzimmer (davon eines möbliert falls gewünscht)

Bad mit großem Fenster, Badewanne und WC.

Flur mit Zugang zum Dachboden über ausziehbare Treppe.

Kork-, Teppich- und Fliesenboden.

Dachboden:

Dach (Braas Frankfurter Pfanne) mit Zwischensparrendämmung, Dachfenster, keine Stehhöhe.

Keller:

Tageslicht über Lichtschächte,

Hauswirtschaftsraum mit großem Fenster,

Lagerraum (Öltank mit ca. 2000 Ltr. Inhalt und Regal),

Hobbyraum (holzverkleidet),

Vorratsraum mit Regal (ohne Lichtschacht).

Energie:

Energieausweis: Ausgestellt Juli 2024

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 197,4 kWh (qm*a).

Energieeffizienzklasse: F.

Baujahr lt. Energieausweis: 1963

Heizungsart: Warmluftheizung

Wesentlicher Energieträger: Öl

Heizungsart: Kachelofen

Wesentlicher Energieträger: Stückholz

Warmwasser: Boiler

Energieträger für Warmwasser: Strom

Nichtraucher-Haus

Verkauf aus Erstbesitz und gegen Gebot

Es wurden im Laufe der Zeit mehrere Renovierungen vorgenommen:

Dacheindeckung mit Isolierung

Kachelofen (Einsatz ist wegen gesetzlicher Verordnung zu erneuern,

Angebot hierzu liegt vor, Kosten ca. 4300,- Euro)

Schreinertüren, Haustüre, Fenster

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Bushaltestelle, Supermarkt, Banken, Kita, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz, beheiztes Freibad, Golfplatzalles nahebei.

Die große Kreisstadt Donauwörth hat eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen sowie einen IC-Bahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Haustüre



Flur mit Einbauschränk



Exposé - Galerie



Kachelofen und Sitzecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise

Exposé - Galerie



Öltank im Keller

Exposé - Galerie



Keller mit Regal



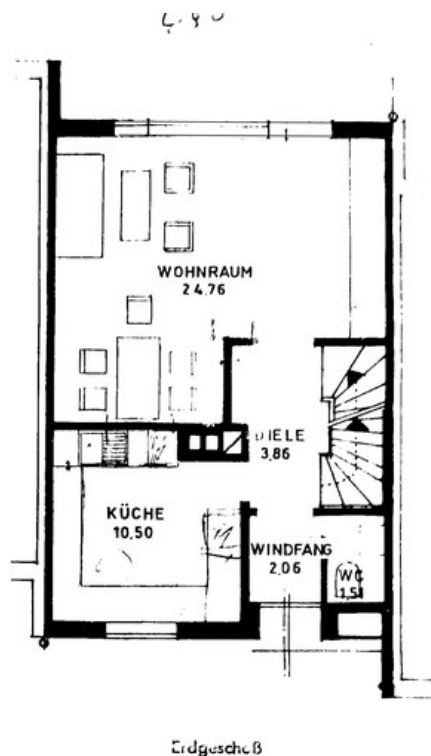
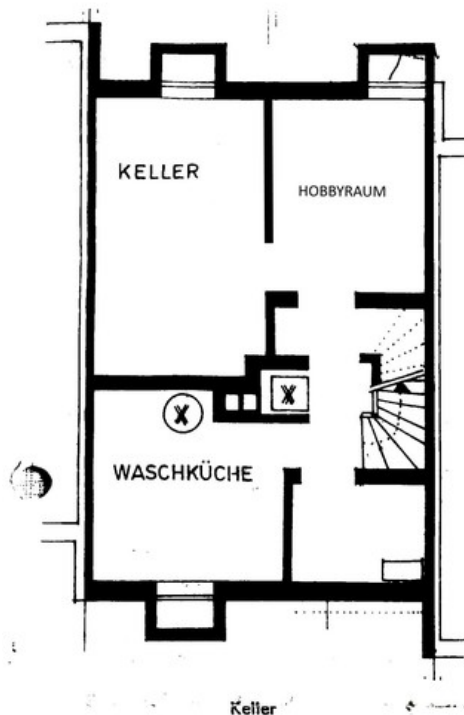
Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Kellerflur mit Heizung

Exposé - Grundrisse



Wohnfläche:

Wohnraum	24,76 qm
Küche	10,50 qm
WC	1,51 qm
Windfang	2,06 qm
Diele/Garderobe	3,86 qm
Schlafzimmer	16,34 qm
Kinderzimmer 1	8,28 qm
Kinderzimmer 2	10,50 qm
Bad/WC	4,36 qm
Flur	3,36 qm
	<u>85,53 qm</u>
./. 3% =	2,57 qm
=	82,96 qm
Balkon(1/2)	1,75 qm
Gesamtwohnfläche	84,71 qm

Umbauter Raum:

Bebaute Fläche	54,00 qm
Höhe	7,80 m
Cubus 54x7,8 =	421,20 cbm

