

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



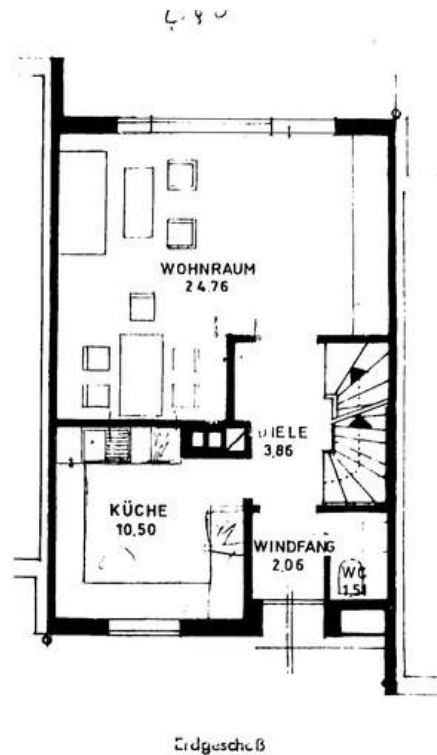
Hauswirtschaftsraum

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 |

