

# Leben und Arbeiten mitten in der Stadt ! 184 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. 90m<sup>2</sup> Gewerbefläche

86609 Donauwörth, Haus zum Kauf

Objekt ID: 1124





## Leben und Arbeiten mitten in der Stadt ! 184 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. 90m<sup>2</sup> Gewerbefläche

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt ID                  | 1124  |
| Objekttyp                  | Haus  |
| Adresse                    | 86609 Donauwörth  |
| Wohnfläche ca.             | 184 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche ca.             | 14 m <sup>2</sup>   |
| Grundstück ca.             | 275 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                     | 14  |
| Schlafzimmer               | 4   |
| Badezimmer                 | 2   |
| Separate WC                | 1   |
| Balkone                    | 1   |
| Haustiere                  | erlaubt   |
| Heizungsart                | Zentralheizung, Etagenheizung   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas   |
| Baujahr                    | 1948  |
| Zustand                    | gepflegt  |
| Ausstattung / Merkmale     | Balkon, Dachboden, Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Teilunterkellert  |
| Kaufpreis                  | 550.000 EUR   |
| Käuferprovision            | 3,57 % inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. |
| Verfügbar ab               | nach Absprache  |





## Objektbeschreibung

Leben und arbeiten mitten in der Stadt - hier ist es möglich. Das große Stadthaus, welches im Jahr 1948 erbaut wurde, befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Reichsstraße.

Im Erdgeschoss ist aktuell eine Massagepraxis untergebracht. Im 1.OG und im DG befinden sich je eine Wohnung. Das Haus und die Praxis werden nach dem Verkauf frei. Die Wohnung im Dachgeschoss ist bereits frei.

Mächtig und stolz steht es da und kann sich auch nach so langer Zeit immer noch sehen lassen, denn es wurde in den vergangenen Jahren immer gut gepflegt. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Laut Angaben des Eigentümers wurde Mitte/Ende der 80er Jahre das Haus saniert und die Stromleitungen und die Wasserleitungen erneuert sowie eine Zentralheizung für das Erdgeschoss und das 1.OG eingebaut. Wohnung Das Dachgeschoss wurde etwas später ausgebaut und hat eine eigene Etagenheizung erhalten (Gas).

## Ausstattung

Das Haus hat zwei Kamine, davon kann einer für einen Kaminofen im 1.Stock genutzt werden - der Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Bitte beachten Sie, dass dies nur nach vorheriger Rücksprache mit dem zuständigen Kaminkehrer möglich ist. Der zweite Kamin wird als Versorgungsschacht für die Solaranlage genutzt.

Das Erdgeschoss und die Wohnung im 1.OG werden derzeit über die Zentralheizung versorgt. Aktuell besteht für beide Einheiten nur ein Zähler, ebenso für das Wasser. Das Dachgeschoss hat eine eigene Gastherme mit eigenem Gaszähler und auch einen eigenen Wasserzähler. Der Strom ist bei allen drei Einheiten mittels eigenen Stromzähler getrennt.

Hinweis: Das Haus wurde bisher von einer Familie bewohnt und ist nicht nach WEG-Recht aufgeteilt.

Das Erdgeschoss wird derzeit als Praxis genutzt, aber auch ein Büro würde sich hier sehr gut eignen.

Im DG befindet sich ausserdem ein weiteres Zimmer das ausserhalb der Wohnung im DG liegt, dies kann zum Beispiel als Abstellraum oder als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden.

Der Dachboden wird über eine Einschubtreppe vom Flur aus erreicht.

Das Dach ist gedämmt und wurde vor einigen Jahren neu eingedeckt (siehe Beschreibung Instandhaltung / Modernisierungsmaßnahmen)

Das Haus ist teilunterkellert, dort befindet sich die Waschküche, die Heizung und ein Lagerraum.

Hinter dem Haus befindet sich ein eigener Garten, und das mitten in der Stadt!

Wohnung 1.OG:

- 2 Zimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer





- 1 Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 1 Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster
- 1 WC

#### Wohnung DG:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Wohnküche
- 1 Ankleidezimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche Doppelwaschtisch WC und Fenster
- 1 Gästezimmer ausserhalb der Wohnung

#### Praxis im EG:

- 5 Behandlungsräume
- 1 Zimmer (derzeit privat genutzt)
- 1 Wartebereich
- 1 WC
- Zugang zum Garten

## Sonstiges

Folgende Maßnahmen wurden bis heute durchgeführt:

#### EG:

Stromleitungen neu in den 80ern  
Fenster teilweise Kunststoff und Holzfenster - 2-fach verglast im Jahr 1992

#### 1.OG:

Stromleitungen neu in den 80ern  
Fenster neu Kunststoff 2-fach verglast im Jahr 2004 und 2008  
Erneuerung einiger Bodenbeläge (genauer Zeitraum nicht bekannt)  
(Laminat und Kunstharz)

#### DG:

- Einbau eigener Heiztherme von Junkers in den 90ern
- Erneuerung der Stromleitungen in den 90ern
- Erneuerung Badezimmer in den 90ern

#### Dach und Dämmung:

- Verkleidung der Dachgauben und Erneuerung der Dachrinne im Jahr 1992
- Dämmung des Daches mittels Zwischensparrendämmung (80mm Unirol) und Dämmung der obersten Geschossdecke (20cm) im Jahr 1992
- Dachstuhl und Dacheindeckung im Jahr 1992
- Installation Solaranlage im Jahr 2008 - versorgt das EG und das 1.OG

#### Sonstiges:





Ausbesserungsarbeiten an der Fassade und dem Sockel, neuer Anstrich der Aussenfassade (Jahr nicht bekannt).

Einbau einer neuen Alu-Haustüre im Jahr 2008.

Hinweis Energieausweis für Gewerbe:

Bedarfsausweis (Gewerbe)

Baujahr Gebäude 1948,

Baujahr Wärmeerzeuger 1999

Wesentlicher Energieträger GAS, Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 748,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a),

Endenergiebedarf Wärme 620,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a),

Endenergiebedarf Strom 36,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Erneuerbare Energien: Solarthermie (Warmwasser)

Gültig bis 31.01.2034

Sie möchten einen Termin vereinbaren? Bitte nutzen Sie dafür das Kontaktformular, sie erhalten dann in kürze einen Anruf zur Terminvereinbarung.

## Energieausweis

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                 |
| Gültig bis                 | 31.01.2034                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994                           |
| Primärenergieträger        | Gas                            |
| Endenergiebedarf           | 199,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | F                              |





## Lage

Großstädte wie Augsburg, München, Ingolstadt oder Nürnberg sind für Berufs-Pendler günstig per Bahn (Bahnhof Donauwörth mit ICE Haltestelle) oder das sehr gut ausgebaute Strassennetz zu erreichen.

Donauwörth bietet Ihren Kindern die Möglichkeit verschiedene Schulen zu besuchen wie die Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium. Kindergärten mit Ganztagsbetreuung sind ebenfalls vorhanden. Die Reichsstraße von Donauwörth ist in weniger als 2 Minuten Fußweg zu erreichen. Der Bahnhof sowie weitere Haltestellen werden auch vom Stadtbus angefahren.





Wohnzimmer im 1.OG Blick zum Esszimmer



Wohnzimmer im 1.OG 3



Wohnzimmer im 1.OG



Wohnzimmer und Esszimmer im 1.OG



Esszimmer im 1.OG Panoramaansicht



Wohnzimmer und Esszimmer im 1.OG

Panoramansic





Wohnküche im 1.OG



Wohnküche im 1.OG



Blick von der Wohnküche in den Flur



Blick von der Wohnküche in den Flur



Blick vom Schlafzimmer in den Flur zur Küche



Schlafzimmer im 1.OG





WC im 1.OG



Badezimmer im 1.OG



Panoramaansicht von Badezimmer Garderobe



Treppe vom 1.OG in das DG



Küche im DG



Küche im DG





Küche im DG Panoramaansicht



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG Panoramaansicht





Zimmer 3 im DG Schlafzimmer

Zimmer 2 im DG Zugang zu Zimmer 3





Dachboden



Praxis im EG Treppenaufgang zu den

Dachboden



Praxis im EG Warteraum und

Praxis im EG Behandlungszimmer

Behandlungszimmer





Praxis im EG - Behandlungszimmer



Praxis im EG - Behandlungszimmer



Praxis im EG - Behandlungszimmer



Praxis im EG - Behandlungszimmer



Praxis im EG - Behandlungszimmer



Praxis im EG - Kunden WC





Aussenansicht Garten



Aussenansicht Garten 2



Aussenansicht Garten



Grundriss EG - Wohnbeispiel



Grundriss 1.OG - Wohnbeispiel



Grundriss DG - Wohnbeispiel

