



Alois Abeltshauser

Hopfenstr. 10

93326 Abensberg

Telefon (09443) 905 426

Mobil (0172) 858 645 5

E-Mail info.achat@mail.de

Unser Angebot

Wohnbaugrundstück

„Taxisstr. 23“

93093 Donaustauf

„Juwel am Fuße der Burgruine“



Gesamt- Grundstückfläche

1.757 m²

Kaufpreis

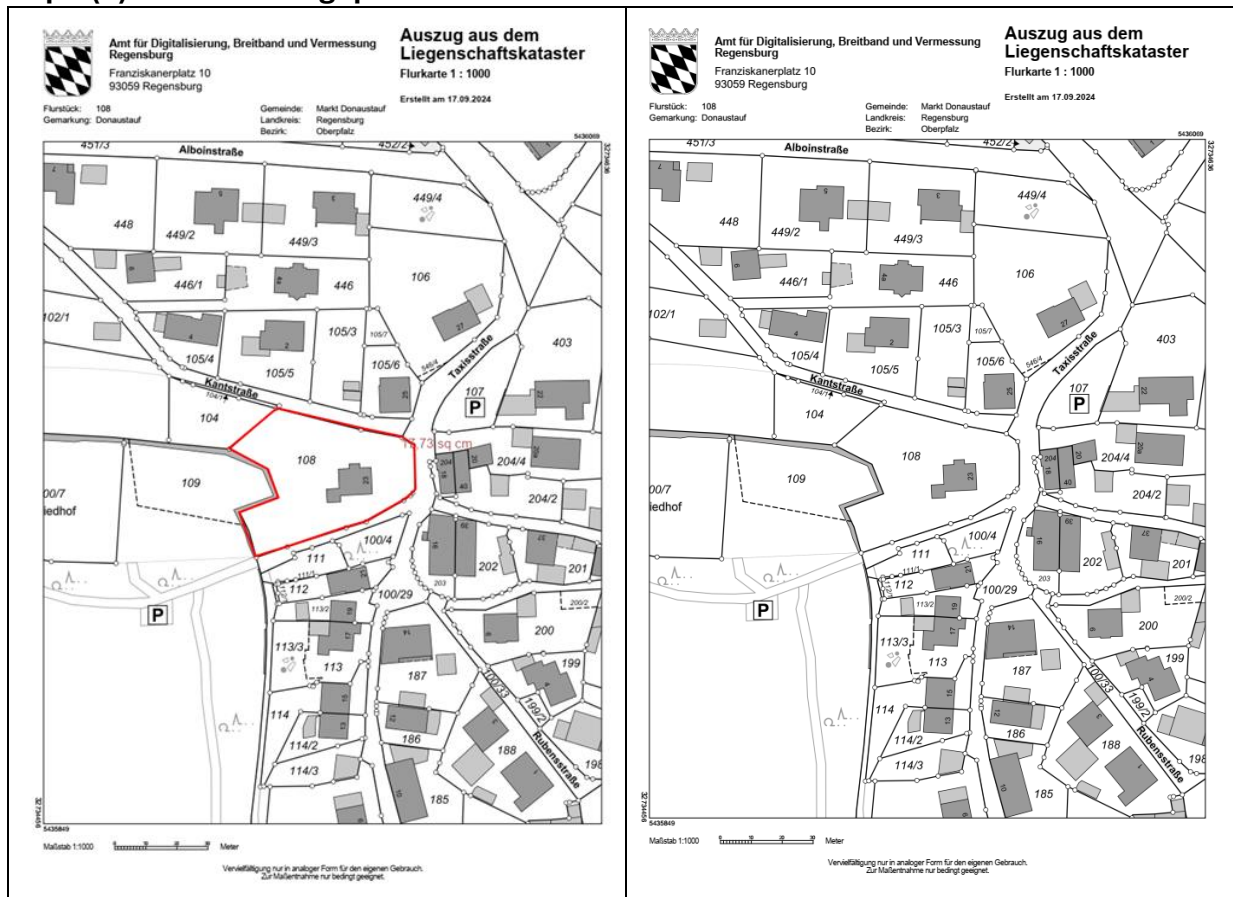
615.000 €

(wie liegt und steht)

Provisionsvorhalt:

Das Angebot ergeht provisionspflichtig. Unsere Vermittlungsprovision beläuft sich auf 3,57 % (inklusive der gesetzlichen MwSt.) aus dem protokollierten Kaufpreis.

Kopie(n)/ Amtliche Lagepläne



Das Grundstück / Baurecht

Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 1.757 m². Aufgrund der starken Hanglage zum Burgfried hin verbleibt eine etwa 930 m² große Fläche, welche für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Ein bindender Bebauungsplan liegt nicht vor. „Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist möglich. Gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bauvorhaben möglich, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das bedeutet, dass das geplante Gebäude sich in das Umfeld einpassen muss, sowohl was die Nutzung als auch die äußere Erscheinung betrifft“. Angeraten wird die Einholung einer Bauvoranfrage bei zuständigen Baubehörde.

Das Grundstück ist mit einem nicht erhaltenswerten Einfamilienhaus bebaut. Dieses soll durch den Erwerber rückgebaut werden.

Donaustauf

Donaustauf ist eine malerische Gemeinde im Freistaat Bayern, die sich am südlichen Ufer der Donau erstreckt und durch ihre reiche Geschichte, beeindruckende Natur und kulturelle Bedeutung besticht.

Die Ortschaft liegt im Donautal, (rd. 15 Kilometer) nord- östlich von Regensburg, und ist aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und ihrer historischen Sehenswürdigkeiten ein beliebtes Reiseziel für Touristen und Einheimische gleichermaßen.

Historische Bedeutung und Sehenswürdigkeiten:

Donaustauf ist vor allem durch die Walhalla bekannt, eine beeindruckende Ruhmeshalle, die im 19. Jahrhundert im Auftrag von König Ludwig I. von Bayern erbaut wurde.

Das Bauwerk befindet sich auf dem Hügel Walhalla, der eine spektakuläre Aussicht auf die Donau und die umliegende Landschaft bietet.

Die Walhalla beherbergt eine Vielzahl von Büsten bedeutender deutscher Persönlichkeiten aus Kunst, Wissenschaft, Politik und Literatur und gilt als Symbol nationaler Identität und kultureller Ehrung.

Neben der Walhalla bietet Donaustauf weitere historische Sehenswürdigkeiten, darunter die Kirche St. Margaretha, die mit ihrer barocken Architektur und kunstvollen Innenausstattung beeindruckt.

Der Ortskern ist geprägt von traditionellen bayerischen Fachwerkhäusern, engen Gassen und malerischen Plätzen, die das historische Flair der Region widerspiegeln.

Natur und Freizeit:

Die landschaftliche Lage entlang der Donau macht Donaustauf zu einem Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Die Donau lädt zu Bootsfahrten, Kanutouren und Radwanderungen ein, während die umliegenden Wälder und Hügel zahlreiche Wanderwege bieten. Besonders beliebt ist die Gegend für Spaziergänge auf dem Donauradweg, der zu den schönsten Radstrecken Europas zählt.

Der Nationalpark Bayerischer Wald ist ebenfalls in Reichweite und bietet eine vielfältige Flora und Fauna, unberührte Natur sowie zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen, Tierbeobachtungen und Erholung in der Natur.

Kulturelle Veranstaltungen und Traditionen:

Donaustauf ist stolz auf seine lebendige Kultur und Traditionen. Im Laufe des Jahres finden regelmäßig Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen statt, die Einblicke in die lokale Volkskunst, Musik und Bräuche gewähren.

Besonders hervorzuheben ist das Walhalla-Fest, bei dem die Geschichte und Bedeutung des Bauwerks gefeiert werden.

Wirtschaft und Infrastruktur:

Die Wirtschaft der Region ist geprägt vom Tourismus, Handwerk und kleinen bis mittelständischen Unternehmen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Nähe zu Regensburg, macht Donaustauf zu einem attraktiven Standort für Besucher und Einwohner. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, die das Leben hier angenehm gestalten.

Fazit:

Donaustauf ist ein liebenswerter Ort, der durch seine historische Bedeutung, beeindruckende Naturlandschaften und lebendige Kultur einen besonderen Reiz ausübt.

Es verbindet die Schönheit der Natur mit kulturellem Erbe und bietet sowohl Erholung als auch Bildung für Besucher und Bewohner. Wer die bayerische Lebensart in ihrer ganzen Vielfalt erleben möchte, sollte Donaustauf auf jeden Fall in seine Reiseroute aufnehmen.

Rechtliche Informationen

Allgemeine Informationen

An die als Anlagen beigegeführten „Rechtshinweise“ wird verwiesen. Diese haben uneingeschränkte Gültigkeit. Mit Versendung des gegenständlichen Exposés ist ein Maklerauftrag begründet.

Es gelten unsere aktuell gültigen „Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)“ als verbindlich vereinbart. Diese liegen dem Exposé als Anlage bei.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden.

Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder des Maklers, die Notarkosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) gehen zu Lasten des Käufers.

Unser Vermittlungshonorar

Das Angebot ergeht für den Erwerber provisionspflichtig. Bei Abschluss eines Hauptvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. auf den protokollierten Kaufpreis als vereinbart.

Wir haben mit der Verkäuferin, dem Verkäufer, den Verkäufern, einen kostenpflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen, an § 656 BGB wird verwiesen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des § 656 BGB sind auch andere Provisionsvereinbarungen mit der Verkäuferin/dem Verkäufer, den Verkäufern möglich.

Die Vermittlungsprovision ist verdient mit Protokollierung eines Hauptvertrages und ist innerhalb von 5 Arbeitstagen (ohne Widerrede, oder Einbehalt) jeglicher Art an uns zur Zahlung fällig.

An die als Anlage beigegeführten „Rechtlichen Hinweise“ wird verwiesen. Kenntnisnahme und Anerkennung ist voraus-gesetzt.

Haftungsausschluss

Alle Bilder und Informationen in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen weder von Dritten verwendet noch weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt.

Die enthaltenen Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen und Flächenangaben, die vom Auftraggeber bereitgestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um circa-Angaben.

Nachweis

Das vorliegende Angebot wurde Ihnen durch:

Achat Real Estate Immobilienmanagement

vertreten durch Herrn Alois Abeltshauser

Hopfenstr. 10

93326 Abensberg

Telefon +49 172- 85 86 455

E-Mail info.achat@mail.de

unterbreitet.

Besichtigungstermine

Besichtigungen werden ausschließlich nach Vorlage Ihrer Kontaktdaten (Vorname; Name; Anschrift; Rufnummer) durchgeführt.

Besichtigungen sind mit uns abzustimmen und ausschließlich in unserer Anwesenheit auszuführen. Das Betreten des Grundstückes ist nur in unserer Anwesenheit gestattet. Unbefugtes Betreten ist ausdrücklich untersagt.

Sie erreichen uns werktäglich, ab 09:00- bis 18:30 Uhr. An unsere Kontaktdaten wird verwiesen.

(Sie erreichen uns täglich, ab 09:00 bis 18:30 Uhr)
Das vorstehende Angebot wird Ihnen unterbreitet von:

Achat Real Estate Immobilienmanagement

Inhaber: **Alois Abeltshauser**

Hopfenstr. 10

93326 Abensberg

Telefon **(+49) 9443- 905 426**

(+49) 172 - 858 645 5

E-Mail **info.achat@mail.de**

al.abeltshauser@mail.de

Abensberg, den 14.07.2025



(Alois Abeltshauser)

Anlage(n):

- 1) Amtliche Lagepläne (Kopien)
- 2) Besichtigungsschein / Nachweisbestätigung
- 3) Rechtliche Hinweise, nebst Widerrufsbelehrung

Impressionen





