Wertingen / Gottmannshofen

Ein Rückzugsort voller Charme, Privatsphäre und Lebensqualität

Objektnummer: 25348013

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 336 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 2.998 m²

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25348013
Wohnfläche	ca. 336 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ
Energieausweis gültig bis	28.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	144.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Ein erster Eindruck

Versteckt hinter dichtem, altem Baumbestand und damit von außen nahezu uneinsehbar, entfaltet sich auf einem rund 3.000 m² großen, eingewachsenen Grundstück ein Wohnidyll, welches Ruhe, Exklusivität und Naturverbundenheit in sich vereint. Inmitten dieser grünen Oase liegt nahezu zentral das villenartige Anwesen – ein repräsentatives Zuhause, das auf ca. 336 m² Wohnfläche stilvolles Wohnen und anspruchsvolles Leben harmonisch vereint.

Schon beim Betreten des Anwesens spüren Sie: Hier lebt man anders. Großzügige Räume, lichtdurchflutete Flächen und viele liebevolle Details prägen das Bild. Der zentrale Wohn- und Lebensbereich im Erdgeschoss lädt ein zum Miteinander, zum Entspannen, zum Genießen – ob mit der Familie oder mit Gästen. Ein heimeliges Kaminzimmer, eine geräumige, moderne Wohnküche mit hochwertigen Einbauten und der dreiseitig verglaste Wintergarten machen diese Ebene zum lebendigen Mittelpunkt des Hauses. Hier wird gekocht, gelacht, gefeiert – oder einfach in ruhigen Momenten die Natur genossen.

Direkt angrenzend öffnet sich die großzügige Terrasse, von der aus Sie dank der leichten Hanglage einen herrlichen, unverbaubaren Blick über das Grundstück bis hin zur Wertinger Innenstadt genießen. Dieser Panoramaausblick begleitet Sie auch auf der oberen Etage – etwa im lichtdurchfluteten Atelier mit atemberaubender Glasfront und dem vorgelagerten Balkon (ca. 20 m²), der als private Oase der Ruhe dient.

Ein besonderes Highlight ist das direkt an die Terrasse angrenzende, überdachte Schwimmbecken (ca. 15 x 4 m) – ideal für den vitalen Start in den Tag oder einen entspannten Ausklang bei Sonnenuntergang, begleitet von einem kühlen Drink am Wasser.

Die Schlafetage im Obergeschoss bietet drei behagliche Schlafzimmer, ein praktisches Ankleide-/Schrankzimmer, ein stilvoll gestaltetes Masterbad sowie ein separates Kinderbad – alles durchdacht für den Familienalltag, aber auch für das individuelle Rückzugsbedürfnis.

Auch baulich/technisch ist dieses Anwesen ein echtes Ausrufezeichen:

•Eine in die Hanglage integrierte Garage mit Platz für zwei PKW sowie Raum für Fahrräder etc.

•Ein voll ausgebauter Kellerbereich mit Sauna
•Eine leistungsstarke, hochwertige Photovoltaikanlage mit 20 kWp
•Dreifach verglaste Fenster für besten Schall- und Wärmeschutz
•Ein Kaminofen mit "Wassertasche" für die Fußboden- bzw. Warmwasserheizung
•Ein Holzkamin auf der Terrasse für stimmungsvolle Abende
•Hochwertige Holz- und Steinböden sowie eine Vielzahl architektonischer Rückzugsorte

Gerne zeigen wir Ihnen all diese Eindrücke und Inspirationen bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0, per E-Mail an dillingen@von-poll.com oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Ausstattung und Details

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der inspiriert, Geborgenheit schenkt und Raum für Träume lässt. Hier verbinden sich Natur, Architektur und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

•Eine in die Hanglage integrierte Tiefgarage mit Platz für 2 PKW, Fahrräder und mehr
•Ein voll ausgebauter Kellerbereich mit Sauna
•Eine leistungsstarke, hochwertige Photovoltaikanlage mit 20 kWp
•Dreifach verglaste Fenster für besten Schall- und Wärmeschutz
•Ein Kaminofen mit Wassertasche
•Ein Holzkamin auf der Terrasse für stimmungsvolle Abende
•Hochwertige Holz- und Steinböden sowie eine Vielzahl architektonischer Rückzugsorte
•Einen sonnig gelegenen Außenpool

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zu Besichtigungen vor.

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Alles zum Standort

Die Stadt Wertingen liegt als Mittelzentrum im nordschwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau und hat ca. 9.200 Einwohner.

Wertingen liegt im großen Naturpark Augsburg-Westliche Wälder, der von den Flüssen Donau, Lech, Wertach und Mindel begrenzt wird. Augsburg ist 28 km, Donauwörth 22 km und die Kreisstadt Dillingen an der Donau 14 km entfernt.

Ob für jung oder alt, Wertingen bietet zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote. Hier werden die Feste gefeiert, wie sie fallen. Schlossweihnacht, Jahrmärkte, Volksfest, Stadtfest und zahlreiche Vereinsfeste fügen sich zu einem alljährlichen wiederkehrenden interessanten Veranstaltungsprogramm.

Vielfältige Einzelhandelsgeschäfte und eine sehr gute Gastronomielandschaft machen neben einem bunten und traditionsreichen Vereins- und Gesellschaftsleben Wertingen für seine Bürger zu einer zukunftssicheren und gleichzeitig liebenswürdigen Heimat. Durch die Vielzahl an Spielplätzen, Kindergärten und Schulen ist für Ihre Kinder ein breites Angebot an Spaß- und Bildungsmöglichkeiten vorhanden.

Die ärztliche Betreuung wird u. a. durch Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken gesichert. Ein Krankenhaus ist ebenfalls vor Ort.

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 144.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

IHRE ANFRAGE

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com