

Wertingen / Gottmannshofen

# A retreat full of charm, privacy and quality of life

Property ID: 25348013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 336 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.998 m<sup>2</sup>

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                                                    |
|----------------------|-------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25348013    | Purchase Price        | 1.450.000 EUR                                                                                      |
| Living Space         | ca. 336 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Roof Type            | Gabled roof | Condition of property | Well-maintained                                                                                    |
| Rooms                | 7           | Construction method   | Solid                                                                                              |
| Bedrooms             | 3           | Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Bathrooms            | 2           |                       |                                                                                                    |
| Year of construction | 1978        |                       |                                                                                                    |
| Type of parking      | 2 x Garage  |                       |                                                                                                    |

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Renewable CHP      | Final Energy Demand                                  | 144.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 28.07.2035         | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1978                      |

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## The property



Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## The property



Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## The property



Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## The property



Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## A first impression

Hidden behind dense, mature trees, and thus almost completely secluded from view, a residential idyll unfolds on a mature, approximately 3,000 m<sup>2</sup> plot of land, combining tranquility, exclusivity, and a deep connection to nature. Nestled almost centrally within this verdant oasis lies the villa-style property – a prestigious home that harmoniously blends stylish living and sophisticated lifestyles across approximately 336 m<sup>2</sup> of living space. The moment you step inside, you sense that this is a different kind of living. Generous rooms, light-filled spaces, and numerous thoughtful details define the ambiance. The central living area on the ground floor invites you to gather, relax, and enjoy life – whether with family or guests. A cozy living room with a fireplace, a spacious, modern eat-in kitchen with high-quality built-in appliances, and the three-sided glass-enclosed conservatory make this level the vibrant heart of the home. Here, you can cook, laugh, celebrate – or simply enjoy quiet moments surrounded by nature. Directly adjacent to the living area is a spacious terrace, offering a magnificent, unobstructed view across the property to the town center of Wertingen, thanks to the gentle slope of the land. This panoramic view continues on the upper floor – for example, in the light-filled studio with its breathtaking glass front and adjoining balcony (approx. 20 m<sup>2</sup>), which serves as a private oasis of tranquility. A particular highlight is the covered swimming pool (approx. 15 x 4 m) directly adjacent to the terrace – ideal for an invigorating start to the day or a relaxing end to the day at sunset, accompanied by a cool drink by the water. The upper floor offers three comfortable bedrooms, a practical dressing room/wardrobe room, a stylishly designed master bathroom, and a separate children's bathroom – all thoughtfully designed for everyday family life, as well as for individual retreats. This property is also a real standout in terms of its construction and technology: • A garage integrated into the hillside with space for two cars as well as room for bicycles, etc. • A fully finished basement with a sauna • A high-performance, high-quality 20 kWp photovoltaic system • Triple-glazed windows for optimal sound and heat insulation • A wood-burning stove with a water jacket for underfloor heating and hot water • A wood-burning fireplace on the terrace for cozy evenings • High-quality wood and stone floors as well as a variety of architecturally designed retreats. We would be delighted to show you all these features and inspirations during a personal viewing. We look forward to hearing from you at +49 9071 72 96 68 0, by email at [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com), or to your visit to our shop at Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Details of amenities

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.

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## All about the location

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 zukunftsicheren und gleichzeitig lebenswürdigen 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.

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 144.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)