

Wertingen / Gottmannshofen

Un refugio lleno de encanto, privacidad y calidad de vida.

Número de propiedad: 25348013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 336 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.998 m²

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

De un vistazo

Número de propiedad	25348013
Superficie habitable	ca. 336 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.450.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración renovable	Demanda de energía final	144.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.07.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

La propiedad



Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

La propiedad

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

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Una primera impresión

Oculto tras densos árboles maduros, y por lo tanto casi completamente aislado de la vista, un idílico lugar residencial se extiende sobre una parcela de aproximadamente 3.000 m², combinando tranquilidad, exclusividad y una profunda conexión con la naturaleza. Enclavado casi en el centro de este verde oasis se encuentra esta propiedad de estilo villa: una prestigiosa casa que combina armoniosamente un estilo de vida elegante y sofisticado en aproximadamente 336 m² de espacio habitable. Nada más entrar, se percibe una forma de vida diferente. Amplias estancias, espacios luminosos y numerosos detalles cuidados definen el ambiente. La sala de estar central en la planta baja invita a reunirse, relajarse y disfrutar de la vida, ya sea en familia o con invitados. Un acogedor salón con chimenea, una espaciosa y moderna cocina-comedor con electrodomésticos empotrados de alta calidad y el invernadero acristalado de tres lados convierten esta planta en el vibrante corazón de la casa. Aquí podrá cocinar, reír, celebrar o simplemente disfrutar de momentos de tranquilidad rodeado de naturaleza. Junto a la sala de estar se encuentra una espaciosa terraza que, gracias a la suave pendiente del terreno, ofrece una magnífica vista panorámica de la propiedad hasta el centro de Wertingen. Esta vista panorámica continúa en la planta superior, por ejemplo, en el luminoso estudio con su impresionante fachada acristalada y balcón contiguo (aprox. 20 m²), que sirve como un oasis privado de tranquilidad. Un punto culminante es la piscina cubierta (aprox. 15 x 4 m) junto a la terraza, ideal para empezar el día con energía o terminarlo relajantemente al atardecer, acompañado de una bebida refrescante junto al agua. La planta superior ofrece tres cómodos dormitorios, un práctico vestidor, un elegante baño principal y un baño infantil independiente, todos ellos pensados para el día a día en familia, así como para momentos de relax. Esta propiedad también destaca por su construcción y tecnología: • Garaje integrado en la ladera con espacio para dos coches, así como espacio para bicicletas, etc. • Sótano completamente terminado con sauna • Sistema fotovoltaico de 20 kWp de alto rendimiento y alta calidad • Ventanas de triple acristalamiento para un aislamiento acústico y térmico óptimo • Estufa de leña con camisa de agua para calefacción por suelo radiante y agua caliente • Chimenea de leña en la terraza para disfrutar de agradables veladas • Suelos de madera y piedra de alta calidad, así como una variedad de rincones de diseño arquitectónico. Estaremos encantados de mostrarle todas estas características e inspiraciones durante una visita personal. Esperamos su llamada al +49 9071 72 96 68 0, por correo electrónico a dillingen@von-poll.com o por su visita a nuestra tienda en Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 en Dillingen.

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Hippe

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

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com