

Wertingen / Gottmannshofen

# Un lieu de retraite plein de charme, d'intimité et de qualité de vie

CODE DU BIEN: 25348013



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

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 336 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.998 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25348013
Surface habitable	ca. 336 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération renouvelable
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	144.20 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen**

## Une première impression

Cachée derrière une dense végétation mature, et donc presque totalement à l'abri des regards, une idylle résidentielle se déploie sur un terrain arboré d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, alliant tranquillité, exclusivité et profonde connexion avec la nature. Nichée au cœur de cette oasis de verdure, la villa – une demeure prestigieuse – offre un cadre de vie élégant et raffiné sur environ 336 m<sup>2</sup> habitables. Dès que l'on franchit le seuil, on ressent que l'on vit ici différemment. Des pièces généreuses, des espaces baignés de lumière et de nombreux détails soignés définissent l'ambiance. L'espace de vie central du rez-de-chaussée invite à se réunir, à se détendre et à profiter de la vie, en famille ou entre amis. Un salon chaleureux avec cheminée, une cuisine d'îlot moderne et spacieuse équipée d'électroménagers intégrés haut de gamme, et une véranda vitrée sur trois côtés font de ce niveau le cœur vibrant de la maison. Ici, on peut cuisiner, rire, célébrer ou simplement savourer des instants de calme au contact de la nature. Joutant directement le séjour, une vaste terrasse offre une vue imprenable sur le centre-ville de Wertingen, grâce à la pente douce du terrain. Ce panorama se prolonge à l'étage, notamment dans le studio baigné de lumière, avec sa façade vitrée spectaculaire et son balcon attenant (environ 20 m<sup>2</sup>), véritable havre de paix. La piscine couverte (environ 15 x 4 m), attenante à la terrasse, est un atout majeur : idéale pour bien commencer la journée ou la terminer en beauté au coucher du soleil, un verre à la main. L'étage comprend également trois chambres confortables, un dressing, une salle de bains parentale élégante et une salle de bains séparée pour les enfants, le tout pensé pour le confort de la vie de famille et les moments de détente de chacun. Cette propriété se distingue également par sa construction et ses technologies : • Un garage intégré à flanc de colline pouvant accueillir deux voitures et offrant un espace pour les vélos, etc. • Un sous-sol entièrement aménagé avec sauna • Un système photovoltaïque de 20 kWc haute performance • Des fenêtres à triple vitrage pour une isolation thermique et phonique optimale • Un poêle à bois avec double enveloppe pour le chauffage au sol et la production d'eau chaude sanitaire • Une cheminée à bois sur la terrasse pour des soirées chaleureuses • Des sols en bois et en pierre de grande qualité ainsi que divers espaces de détente conçus par un architecte. Nous serions ravis de vous présenter tous ces atouts lors d'une visite privée. N'hésitez pas à nous contacter au +49 9071 72 96 68 0, par courriel à [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com), ou à venir nous rencontrer dans notre agence située au 56, Kardinal-von-Waldburg-Straße à Dillingen.

CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Détails des commodités

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.



**CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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