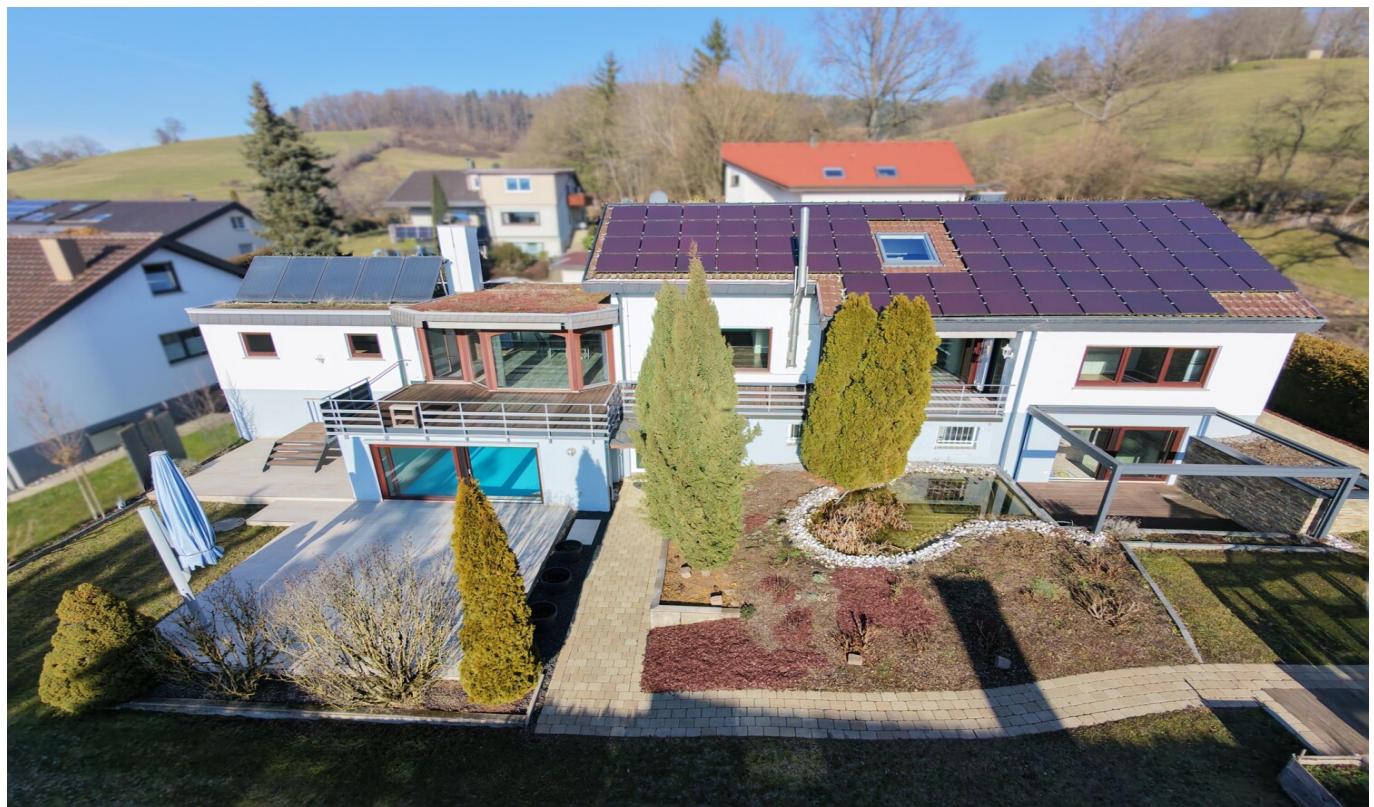


Donzdorf / Winzingen

## Traumhaus mit Wellness-Bereich und Innenpool

????????? ??????????: 26120001



????? ????????: 980.000 EUR • ??????????: ca. 370,13 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ??????? ????: 831 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	26120001
???????????	ca. 370,13 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1974
????? ??????????????	2 x ??????

????? ????????	980.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ???????, ??????, ??????, ???????????

????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	?????
???????????????	22.08.2027
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	124.90 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1974
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ???????



???????? ?????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ???????



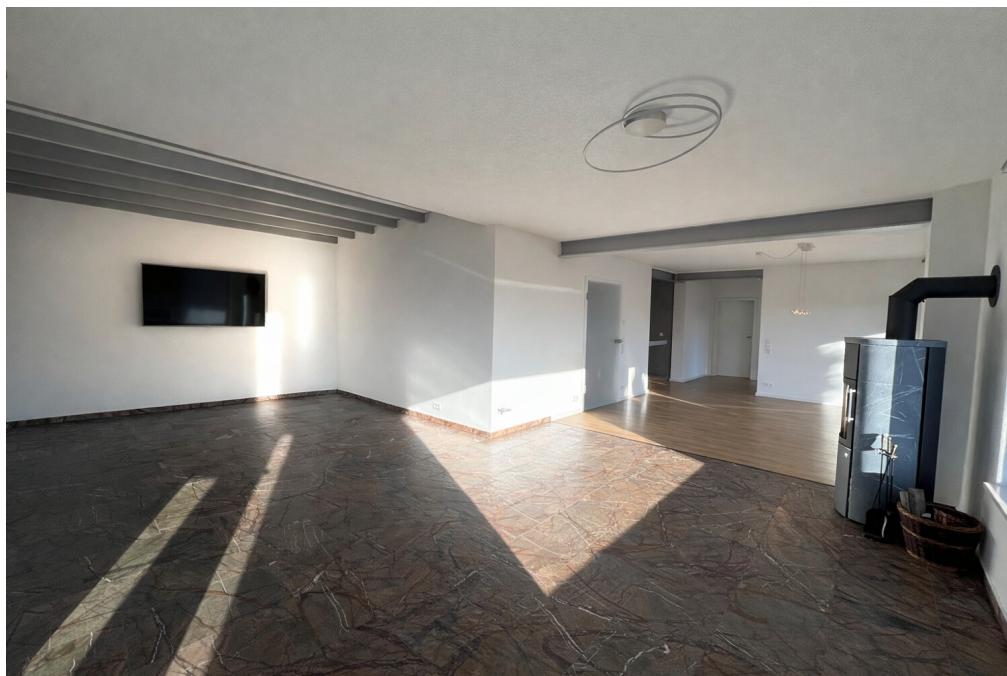
????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



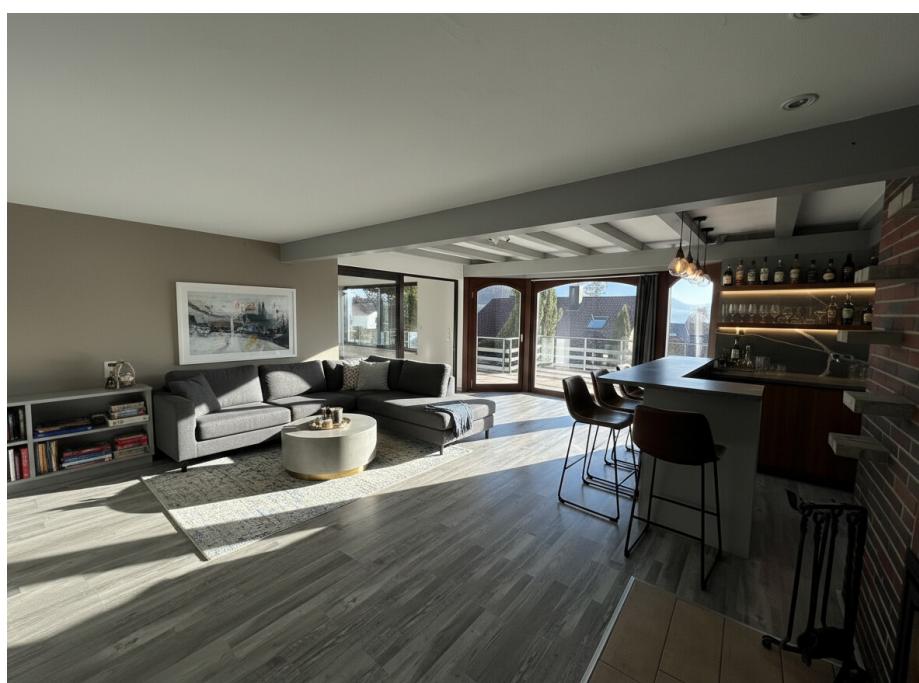
???????? ?????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ???????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



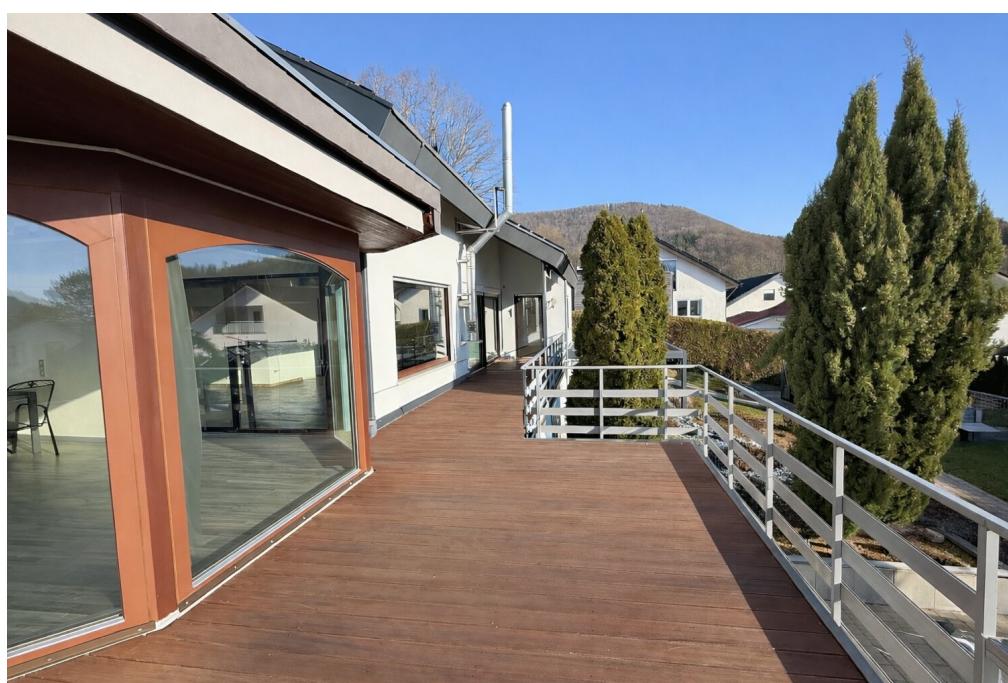
????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



???????? ?????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ???????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



???????? ?????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ??????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



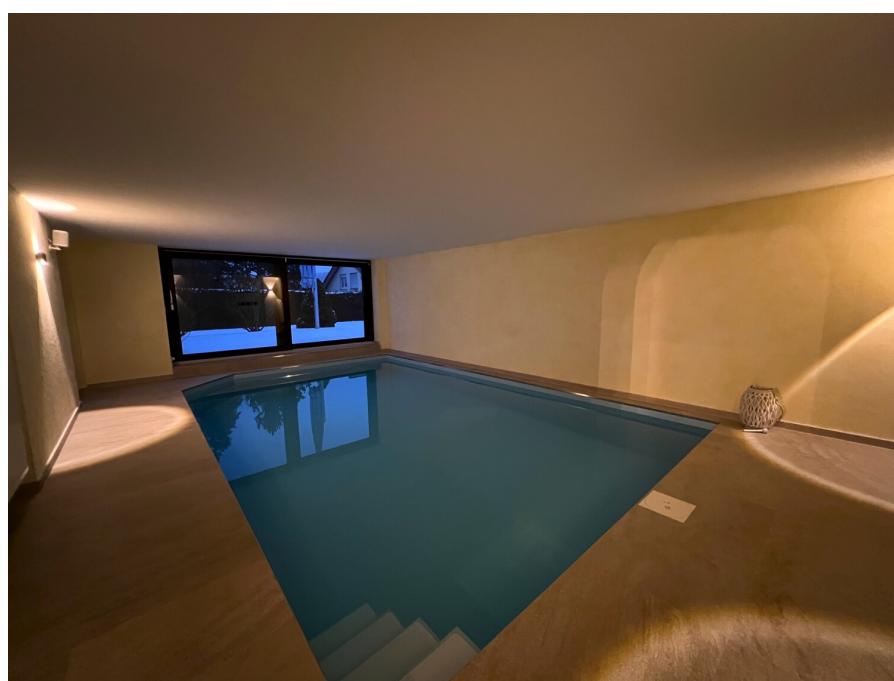
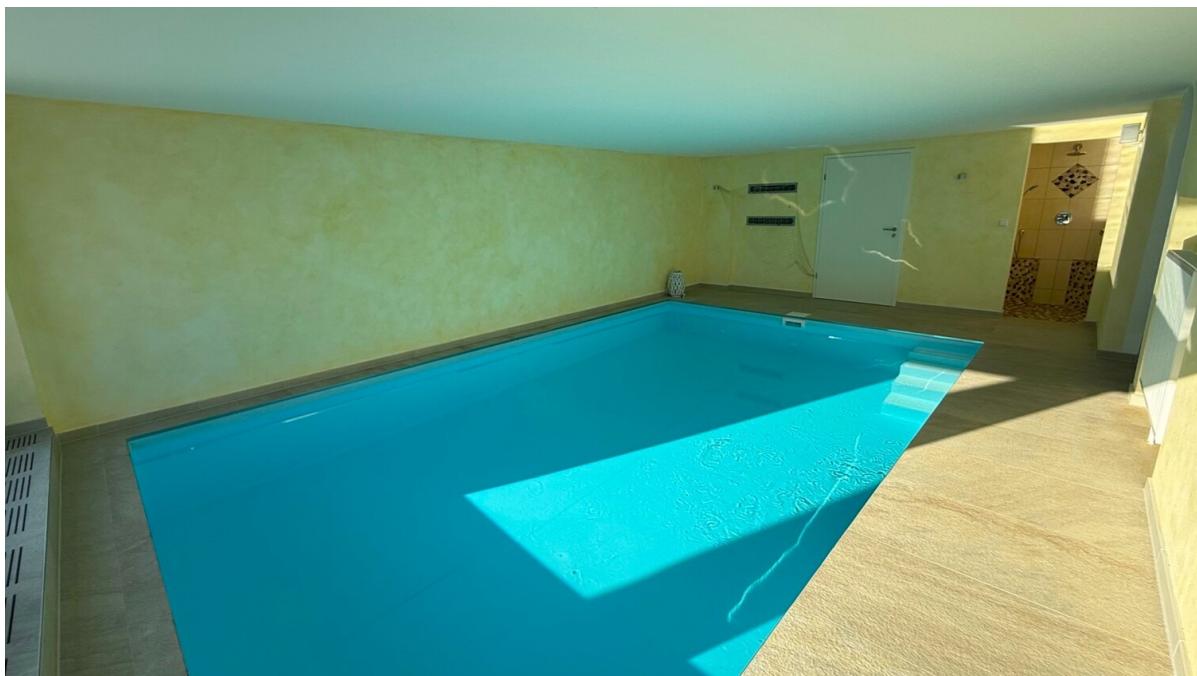
????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

?? ????????



????????? ?????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

## ??? ????? ????????

Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 831 m<sup>2</sup> großen, fantastisch angelegten Grundstück am Ende einer Sackgasse und präsentiert sich heute in einem vollständig renovierten Zustand.

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint eine hochwertige Ausstattung mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet auf etwa 370 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großartiges Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer.

Die Immobilie wurde 1974 errichtet und im Zeitraum zwischen 2008 und 2016 umfassend kernsaniert. Zuletzt erfolgte in den Jahren 2019 - 2023 weitere Modernisierungen, in deren Rahmen der Grundriss optimiert sowie, technische und energetische Standards auf den aktuellen Stand gebracht wurden:

3-fach verglaste Fenster, eine große PV-Anlage und eine Wallbox an der Doppelgarage sind nur einige energieeffiziente Details, die im Haus vorhanden sind.

Folgende Räumlichkeiten stehen Ihnen zur Verfügung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Gäste WC

Treppe ins Dachgeschoss

Großer Wohn- Essbereich mit Schwedenofen und angrenzender halboffener, moderner Küche

Kaminzimmer mit Zugang zum Balkon und zur Doppelgarage

Ein Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang

Ein großes Tageslichtbad in zeitloser Eleganz und Komfort. Hier sorgen beheizte Sitzflächen für einen besonderen Wohlfühlfaktor.

Dachgeschoss:

Zwei große Zimmer

Eine weitere hochwertige Einbauküche

Modernes Tageslichtbad mit Badewanne

Ein Abstellraum

Untergeschoss:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der exklusive Wellnessbereich im Untergeschoss, der höchsten Ansprüchen an Komfort und Erholung gerecht wird. Dieser verfügt über einen Innenpool (Salzwasser), eine moderne Sauna sowie ein

Kneippbecken. Eine weitere überdachte Terrasse mit angrenzendem Fischteich sorgt für Urlaubsstimmung.

Der Indoor-Pool verfügt über eine große Schiebetür mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch sich bei geöffneten Elementen ein außergewöhnliches Freibad-Feeling einstellt. Ergänzend stehen eine zusätzliche offene Dusche, sowie ein separater Technikraum für Pooltechnik und Poolroboter, zur Verfügung.

Ein großzügiger Gastro-Bereich, der in der Vergangenheit als private Backstube genutzt wurde, eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Bewirtung Ihrer Gäste.

Ob nach einem anstrengenden Arbeitstag oder zur Stärkung des Immunsystems – hier können Sie Ruhe finden und neue Kraft tanken, unabhängig von Wetter und Jahreszeit.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Privatsphäre für verschiedenste Aktivitäten im Freien.

Eine Zisterne dient zur Bewässerung des Gartens über Grund- und Regenwasser und in der beheizbaren Orangerie lassen sich wunderbar eigenes Gemüse und Pflanzen züchten.

Hervorzuheben ist die gehobene Ausstattung dieser Immobilie: Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen, hochwertiges Interieur und technische Raffinessen setzt dieses Haus Maßstäbe. Sämtliche Sanierungen und Modernisierungen erfolgten mit viel Liebe zum Detail und unter Einsatz ausgewählter Materialien, ausgeführt von örtlichen Handwerksbetrieben.

????????? ?????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

## ???????????????? ??? ????????

Komplett saniertes Haus in ruhiger Lage:

- Dach gedämmt
- Öl-Heizung in 2009 erneuert
- PV Anlage
- Wallbox
- Grundriss verbessert
- 3-fach verglaste Fenster
- teilweise Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Böden: unter anderem Natursteinfliesen
- Kaminzimmer
- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- 2 hochwertige Küchen (EG und DG)
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gästetoilette
- Außenanlagen hochwertig gestaltet: großer Balkon, große, geflieste Terrasse, Garten und beheizbare Orangerie
- beheizter Innenpool mit Salzwasser
- Wellnessbereich mit Sauna und Zugang zu einer weiteren, überdachten und mit Seitenmarkisen versehenen Terrasse
- Fischteich
- Doppelgarage

????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Donzdorfer Teilort Winzingen, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet am Rande des oberen Filstals. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Gärten sowie einer lockeren Bebauung mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Winzingen liegt naturnah und ist umgeben von Wiesen, Feldern und sanften Hügellandschaften der Schwäbischen Alb, die zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Kernstadt Donzdorf sowie an die umliegenden Orte des Filstals.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich in kurzer Fahr-Entfernung in Donzdorf. Die Verkehrsanbindung in Richtung Göppingen und Geislingen ist ebenfalls gut, wodurch sich die Lage auch für Berufspendler eignet.

????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

## ?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2027.

Endenergiebedarf beträgt 124.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26120001 - 73072 Donzdorf / Winzingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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