

Wertingen

Großzügiges Refugium mit Naturgarten, Galerie und Wellnesscharakter

Αριθμός ακινήτου: 26348013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 298,06 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.081 m²

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

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

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ??? ??????

?????? ????????	26348013
??????????	ca. 298,06 m ²
????? ??????	????????????? ??????
?????????	10
????????? ??? ?????????	6
?????????	3
???? ????????????	1974
????? ????????????	2 x ?????????? ?????? ????????????, 2 x ????????

????? ???????	1.250.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2026
????????? ??????????????	???????
?????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????????????? ????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ??????? ??????????	238.00 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	12.10.2033	????????? ????????????? ?????????	G
???? ??????????	?????????????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2008

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind the smartphone are a laptop and another smartphone, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, white font. Below it, a smaller line of text says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is listed.

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

?? ???????

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

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

??? **?????** **?????????**

Dieses eindrucksvolle und großzügige Anwesen wurde im Jahr 1974 erbaut und präsentiert sich auf einem weiten Grundstück von ca. 2.081 m². Die Immobilie überzeugt mit einer ansprechenden Kombination aus klassischer Architektur und zeitgemäßer Ausstattung. Es haben immer wieder Modernisierungen stattgefunden.

Mit einer Gesamtzahl von 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, aber auch für Menschen mit individuellem Platzbedarf. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer offenen Holzterrasse und hochwertigen Details, was ein einladendes Ambiente schafft.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohnbereich mit Galerie und großzügiger Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt. Die Galerie und hohe Decken verleihen dem Raum eine beeindruckende Wirkung. Angrenzend daran befindet sich ein Kaminzimmer mit offenliegenden Deckenbalken und stilvoller Ausstattung, was zu behaglichen Stunden vor dem Kamin einlädt.

Für kulinarische Entfaltung steht eine abgeschlossene Küche mit umfangreicher Einbauausstattung im klassischen Design und einem pflegeleichten Fliesenboden zur Verfügung. Das separate Esszimmer ist hell und freundlich und bietet ausreichend Platz für große Tafelrunden.

Die drei Badezimmer verteilen sich praktisch auf die verschiedenen Etagen und bieten Komfort für alle Bewohner. Während das Badezimmer im Erdgeschoss mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche sowie großformatigen Fliesen ausgestattet ist, überzeugt das obere Badezimmer durch moderne Ausstattung, Einbaumöbel in Holzoptik und einer bodengleichen Dusche.

Zu den exklusiven Ausstattungsmerkmalen des Hauses zählen eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung sowie der Einsatz von Stückholz und Erdgas für die Heizung. Zusätzlich ist eine Solarthermieanlage für die Warmwasserbereitung installiert. Dies sorgt für komfortables, energieeffizientes Wohnen bei gehobener Ausstattungsqualität.

Ein besonderes Highlight ist die windgeschützte, innenliegende Terrasse mit Natursteinboden und Holzelementen. Hier lässt sich das Leben im Freien genießen und verschiedene Sitz- und Ruhebereiche schaffen individuelle Freiräume. Das Anwesen wird zudem von altem Baumbestand und großzügigen Grünflächen umrahmt, was Privatsphäre

und naturnahes Wohnen ermöglicht. Für weitere bauliche Optionen steht ein zusätzlicher Bauplatz (eigenes Flurstück) zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine hauseigene Sauna mit Tauchbecken, die im Untergeschoss Entspannung und Erholung bietet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der außergewöhnlichen Großzügigkeit und der hohen Qualität dieser Immobilie zu überzeugen.

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

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

Garten 1.042 m²

Bauland 1.039 m²

Wohnfläche Haus ohne Einliegerwohnung ca. 193 m² zzgl. ausgebautem Dachgeschoss (ca. 90 m², nicht in Wohnflächenberechnung enthalten).

Wohnfläche Einliegerwohnung ca. 63 m²

Wohnfläche gesamt lt. offizieller Wohnflächenberechnung ca. 298 m²

Heizung: Stückholz + Erdgas, zusätzlich Solarthermie für Warmwasser

Sanierungen/Modernisierungen:

2026 Kanal gereinigt

2024 Erneuerung Aufputz Wasserleitungen Untergeschoß

2023 Einbau Kaminofen mit Wassertasche

2016/2017 Modernisierung Bad/Toilette OG

2003/2012 Dachfenster Erneuerung

2010 Fensterscheiben Austausch

2010 Austausch beider Terrassenschiebetürelemente

2009 Brenner Gaskessel erneuert

2007 Einbau Scheitholzkessel Heizung inkl. Wärmetauscher und Durchlauferhitzer

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

??? **???** **???** **???????????**

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

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

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26348013 - 86637 Wertingen

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

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

Matthias Hippe

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

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com