

Münsingen

## Kernsanierter und charmantes Bauernhaus im Stile eines Doppelhauses

???????: 25362215



?????: 598.000 EUR • ??????: ca. 254,08 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ??????: 1.580 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

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

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

## ?? ??? ????

????????? ????????	25362215
???????????	ca. 254,08 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	8
?????????? ???	5
???????????	
???????????	4
???? ????????????	1740
????? ????????????	4 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	598.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ????, ??????????????, ???????, ????????

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

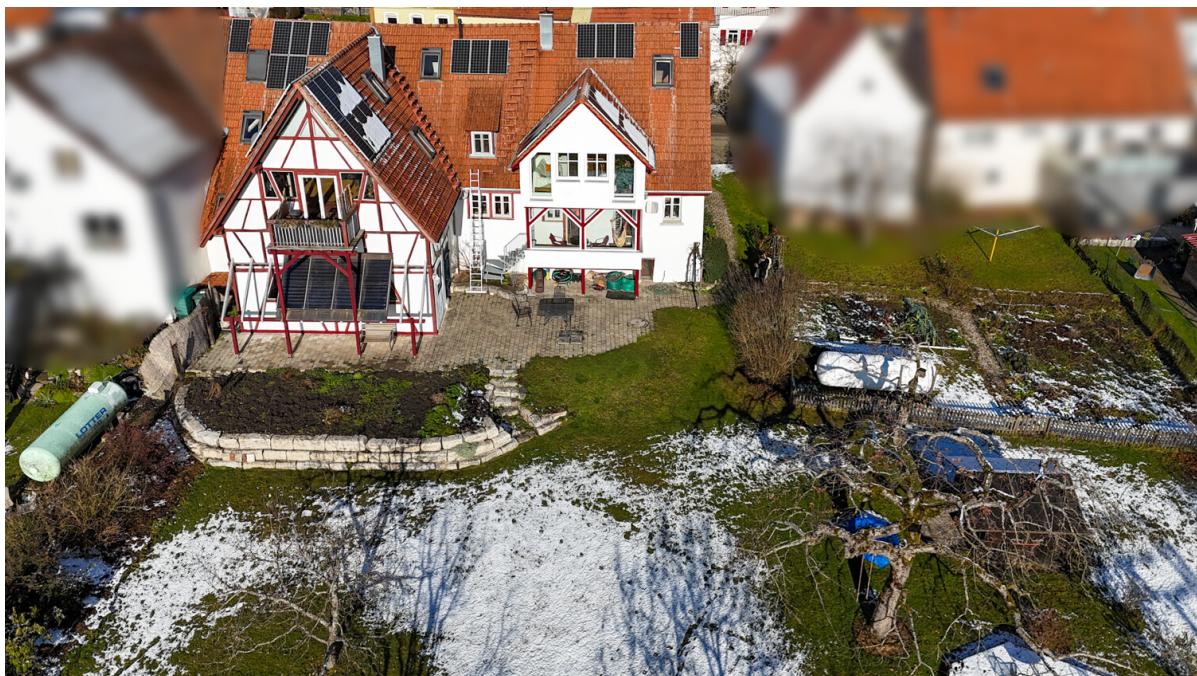
## ?????????? ???

??????????	?????????? ????????
??????????	
???? ???????????	??????
??????????????	23.09.2034
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	135.10 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
?????? ????????????	
???????????	1740
?????? ????????????	
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

?? ??????



???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

?? ??????



???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

?? ??????



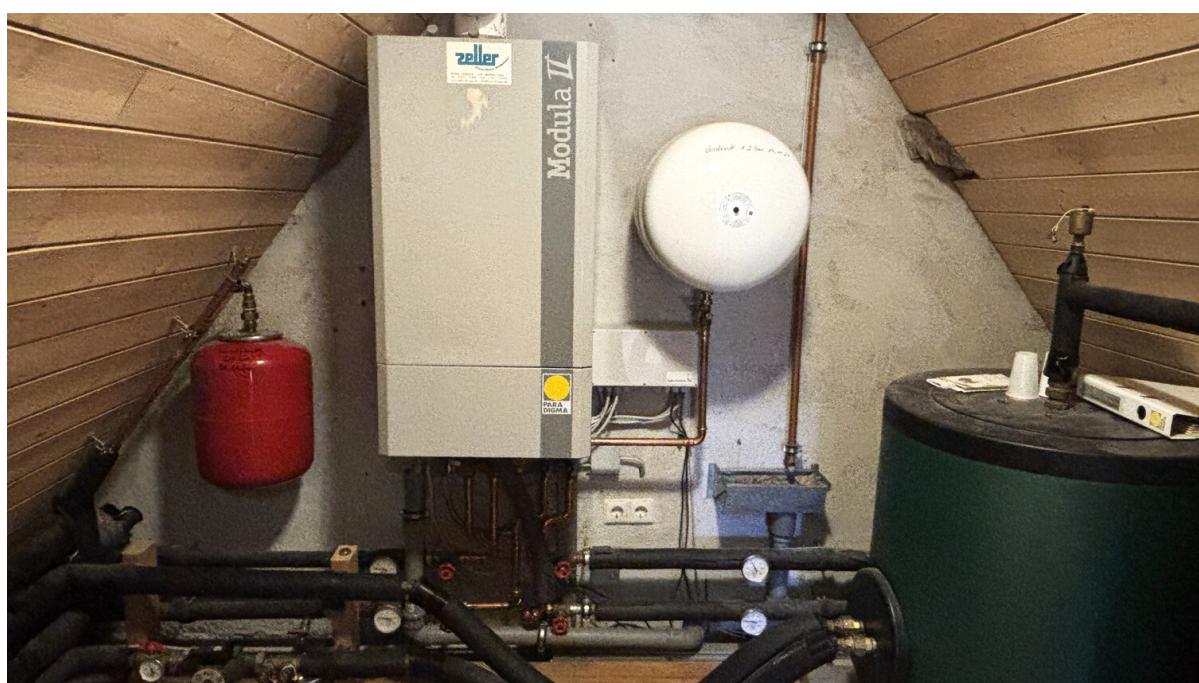
???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

?? ??????



???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

?? ???????



???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

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

Zweifamilienhaus mit historischem Charme im Stile eines Doppelhauses

- Baujahr: 1740
- Wohnfläche: ca. 254,08 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.580 m<sup>2</sup>
- ruhige, gewachsene Lage, gute Erreichbarkeit von Einkauf, Schulen etc.
- zwei getrennte Wohneinheiten mit eigenen Eingängen - wie DHH  
Mieteinnahme 2. Haus € 768.- pro Monat kalt
- ökologische Sanierung (1995 - 2000) mit umweltverträglichen Materialien und ökologischer Dämmung
- helle Wohnräume, mehrere Schlafzimmer, Tageslichtbäder
- Kombination aus historischen Details und modernisierten Bereichen
- großer Garten mit Gemüsegarten, Teich und viel Gestaltungspotenzial
- großzügige Werkstatt im Keller, ideal für Handwerk, Kunst oder Technik

Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder gemischte Wohnkonzepte

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

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

- zwei Wohneinheiten mit separatem Eingang
- derzeitige Mieteinnahme 2. Haus € 768.- kalt
- schöner, großer Garten mit Teich
- ökologische Sanierung und baubiologische Dämmung
- besondere Werkstatt in der ehemaligen Scheune
- 2 Tageslichtbäder pro DHH
- 4 Außenstellplätze
- Regenwasserzisterne
- 2-fach/ 3-fach verglaste Fenster
- Photovoltaikanlage und Solarthermie
- Gas-Zentralheizung
- Wohnfläche: ca. 254 qm

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

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

Dottingen ist ein Stadtteil von Münsingen mit ca. 1000 Einwohner und liegt im Herzen der Schwäbischen Alb, fünf Kilometer nordwestlich von Münsingen.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind für die Grundausbildung der Kinder zuständig. Weiterführende Schulen, wie Realschule, Gymnasium und Sonderschule befinden sich im nahgelegenen Münsingen, beziehungsweise in Bad Urach. Die Medizinische Betreuung erfolgt in der Stadt Münsingen, Bad Urach und in der Kreisstadt Reutlingen.

Vereine wie Sportfreunde Dottingen und der Schwäbische Albverein bestimmen das kulturelle Leben in Dottingen.

Der Verkehr wird von der Hohenzollerischen Landesbahn mit Bus- und Schienenverkehr gesichert. Mit dem Schienenverkehr besteht die Möglichkeit aus Münsingen direkt nach Ulm oder Richtung Süden bis nach Sigmaringen zu gelangen.

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 135.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1740.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Es liegt ein Energieausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.09.2034.

Endenergiebedarf beträgt 135.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1740.

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 Handelsregisterauszugs, 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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

???????? ?????: 25362215 - 72525 Münsingen

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

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

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

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

---

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