

Wertingen / Gottmannshofen

# Egy bájjal, magánélettel és életminőséggel teli menedékhely

VP azonosító: 25348013



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

VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 336 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.998 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25348013   |
| Hasznos lakótér       | ca. 336 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 7          |
| Hálósobák             | 3          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1978       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                      |                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.450.000 EUR                                                                                      |
| Ház                  | Villa                                                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                                            |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés   |
| Energiaforrás                                     | Megújuló KHK |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.07.2035   |
| Energiaforrás                                     | Gáz          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 144.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1978                       |

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Az első benyomás

Suru, érett fák mögött, így szinte teljesen elszigetelten, egy lakóidill bontakozik ki egy érett, körülbelül 3000 m<sup>2</sup>-es telken, amely ötvözi a nyugalmat, az exkluzivitást és a természettel való mély kapcsolatot. A zöld oázis szinte középpontjában fekszik a villa stílusú ingatlan – egy tekintélyes otthon, amely harmonikusan ötvözi a stílusos életstílust és a kifinomult életstílust körülbelül 336 m<sup>2</sup> lakótérben. Abban a pillanatban, hogy belép, érzi, hogy ez egy másfajta életstílus. Tágas szobák, világos terek és számos átgondolt részlet határozza meg a hangulatot. A földszinten található központi nappali összejövetelre, pihenésre és az élet élvezetére csábít – akár családdal, akár vendégekkel. A hangulatos nappali kandallóval, a tágas, modern étkezős konyha kiváló minőségű beépített gépekkel és a háromoldalas üvegezett télikert teszi ezt a szintet az otthon vibráló szívévé. Itt fozhat, nevelhet, ünnepelhet – vagy egyszerűen csak élvezheti a csendes pillanatokat a természetben. Közvetlenül a nappali mellett található egy tágas terasz, ahonnan a terep enyhe lejtésének köszönhetően csodálatos, akadálytalan kilátás nyílik a telken át Wertingen városközpontjára. Ez a panorámás kilátás a felső emeleten is folytatódik – például a lélegzetelállító üveghomlokzattal és a hozzá tartozó erkéllyel (kb. 20 m<sup>2</sup>) rendelkező, világos stúdiólakásban, amely a nyugalom privát oázisaként szolgál. Különös vonzeró a terasz mellett található fedett úszómedence (kb. 15 x 4 m) – ideális a nap élénkítő kezdéséhez vagy a nap pihentető lezárásához naplementekor, egy hűsítő itallal a vízparton. Az emeleten három kényelmes hálószoba, egy praktikus öltöző/gardrób, egy stílusosan kialakított fürdőszoba és egy külön gyermekfürdőszoba található – mindezt gondosan megtervezve a mindennapi családi élethez, valamint az egyéni pihenéshez. Ez az ingatlan kivitelezését és technológiáját tekintve is igazán kiemelkedő: • A domboldalba integrált garázs két autó számára, valamint kerékpároknak stb. elegendő helyet. • Teljesen befejezett pince szaunával • Nagy teljesítményű, kiváló minőségű 20 kWp-s fotovoltaikus rendszer • Háromrétegű üvegezésű ablakok az optimális hang- és hőszigetelésért • Fatüzelésű kályha vízköpennyel padlófűtéshez és meleg vízhez • Fatüzelésű kandalló a teraszon a hangulatos estékhez • Kiváló minőségű fa- és kopadlók, valamint különféle építészeti megtervezett pihenőhelyek. Örömmel mutatjuk meg Önnek ezeket a jellemzőket és inspirációkat egy személyes megtekintés során. Várjuk jelentkezését a +49 9071 72 96 68 0 telefonszámon, a dillingen@von-poll.com e-mail címen, vagy látogasson el üzletünkbe a Kardinal-von-Waldburg-Straße 56. szám alatt, Dillingenben.

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Részletes felszereltség

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.



**VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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