

Wertingen / Gottmannshofen

# Un rifugio ricco di fascino, privacy e qualità della vita

Codice oggetto: 25348013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 336 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.998 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348013
Superficie netta	ca. 336 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione rinnovabile	Consumo energetico	144.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen**

## Una prima impressione

Nascosto dietro fitti alberi secolari, e quindi quasi completamente isolato alla vista, un idillio residenziale si dispiega su un terreno maturo di circa 3.000 m<sup>2</sup>, che unisce tranquillità, esclusività e un profondo legame con la natura. Immersa quasi al centro di questa oasi verdeggiante, si trova la proprietà in stile villa: una dimora prestigiosa che fonde armoniosamente stile di vita elegante e sofisticato su circa 336 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Non appena si varca la soglia, si percepisce che si tratta di un modo diverso di vivere. Ampi spazi, spazi luminosi e numerosi dettagli curati nei minimi dettagli definiscono l'atmosfera. La zona giorno centrale al piano terra invita a riunirsi, rilassarsi e godersi la vita, sia con la famiglia che con gli ospiti. Un accogliente soggiorno con camino, una spaziosa e moderna cucina abitabile con elettrodomestici da incasso di alta qualità e la veranda con vetrate su tre lati rendono questo piano il cuore pulsante della casa. Qui si può cucinare, ridere, festeggiare o semplicemente godersi momenti di tranquillità immersi nella natura. Direttamente adiacente alla zona giorno si trova un'ampia terrazza, che offre una magnifica vista libera sulla proprietà fino al centro di Wertingen, grazie alla leggera pendenza del terreno. Questa vista panoramica prosegue al piano superiore, ad esempio nel luminoso monolocale con la sua spettacolare vetrata e il balcone adiacente (circa 20 m<sup>2</sup>), che funge da oasi di tranquillità privata. Un punto di forza particolare è la piscina coperta (circa 15 x 4 m) direttamente adiacente alla terrazza, ideale per un inizio di giornata rigenerante o una conclusione rilassante al tramonto, accompagnati da una bevanda fresca a bordo piscina. Il piano superiore offre tre comode camere da letto, un pratico spogliatoio/guardaroba, un bagno padronale dal design elegante e un bagno separato per i bambini, tutti pensati per la vita familiare quotidiana e per i momenti di relax individuali. Questa proprietà è davvero eccezionale anche in termini di costruzione e tecnologia: • Un garage integrato nel pendio con spazio per due auto e spazio per biciclette, ecc. • Una cantina completamente rifinita con sauna • Un impianto fotovoltaico da 20 kWp ad alte prestazioni e di alta qualità • Finestre con tripli vetri per un isolamento acustico e termico ottimale • Una stufa a legna con camicia d'acqua per il riscaldamento a pavimento e l'acqua calda • Un camino a legna sulla terrazza per serate accoglienti • Pavimenti in legno e pietra di alta qualità e una varietà di rifugi progettati architettonicamente. Saremo lieti di mostrarvi tutte queste caratteristiche e ispirazioni durante una visita personale. Non vediamo l'ora di sentirvi al numero +49 9071 72 96 68 0, via e-mail a [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com) o di visitare il nostro negozio in Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 a Dillingen.

Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Dettagli dei servizi

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.



**Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25348013 - 86637 Wertingen / Gottmannshofen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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