

Münsingen

# Casale completamente ristrutturato e affascinante nello stile di una casa bifamiliare

Codice oggetto: 25362215



PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254,08 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.580 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

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

Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25362215
Superficie netta	ca. 254,08 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1704
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	135.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1740



Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen**

## Una prima impressione

Casa bifamiliare dal fascino storico nello stile di una casa bifamiliare - Anno di costruzione: 1704 - Superficie abitabile: circa 254,08 m<sup>2</sup> - Superficie del terreno: circa 1.580 m<sup>2</sup> - Posizione tranquilla e ben servita, con facile accesso a negozi, scuole, ecc. - Due unità abitative separate con ingressi indipendenti - Reddito da locazione per la seconda casa: 768 € al mese (escluse le utenze) - Ristrutturazione ecologica (1995-2000) con materiali ecocompatibili e isolamento ecologico - Spazi abitativi luminosi, diverse camere da letto, bagni con luce naturale - Combinazione di dettagli storici e aree modernizzate - Ampio giardino con orto, laghetto e ampio potenziale paesaggistico - Spazioso laboratorio nel seminterrato, ideale per artigianato, arte o tecnologia. Opzioni di utilizzo flessibili per famiglie, più generazioni o concetti di vita mista.

Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen**

## Tutto sulla posizione

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 nahegelegenen 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.

**Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 135.10 kwh/(m²\*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/(m²\*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 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.



Codice oggetto: 25362215 - 72525 Münsingen

## Partner di contatto

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

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

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

---

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