

Wertingen

# Eindrucksvolles EFH mit Ausbaureserve im DG sowie zusätzlichem Bauplatz

**CODICE OGGETTO: 25348003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 583.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198,2 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.357 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen**

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

**CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25348003	Prezzo d'acquisto	583.000 EUR
Superficie netta	ca. 198,2 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1957	Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.02.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

**CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen**

## Una prima impressione

Ein eindrucksvolles großes Einfamilienhaus erwartet Sie in einer der bevorzugten Lagen von Wertingen. Überdurchschnittliche Raumhöhen, Großzügigkeit in allen Bereichen, eine gute Ausstattung und eine insgesamt passende Bausubstanz machen dieses Haus von Ende der 50er Jahre zu einem attraktiven Objekt. Leicht können aus Erd- und Obergeschoss auch zwei separate Wohnungen gemacht werden. Im Dachgeschoss (Treppe vorhanden) besteht eine weitere Ausbaureserve für eine dritte Wohnung. Wenn auch dies für Ihren Platzbedarf noch nicht ausreicht besteht auf dem insgesamt 1.357 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Bauplatz (Bauvoranfrage bereits positiv beschieden) für ein weiteres Haus (EFH, ZFH, Doppelhaus je nach Bauform). Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen, es besticht in nahezu allen Bereichen. Erd- und Obergeschoss stehen sofort einzugsbereit (neuer Anstrich in den Räumen vorausgesetzt) zur Verfügung. Dieses Haus ist wie gemacht für junge Familien: ein großes umzäuntes Grundstück, Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind jeweils innerhalb 10 Minuten fußläufig erreichbar. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

**CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen**

## Dettagli dei servizi

In fußläufiger Entfernung sind folgende Einrichtungen erreichbar:

- Kindergarten ca. 500 m
- Grundschule ca. 200 m
- Realschule ca. 400 m und
- Gymnasium ca. 800 m

Das Stadtzentrum mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 500 m entfernt.

**CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Wertingen liegt als Mittelzentrum im nordschwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau und hat ca. 9.200 Einwohner. Das Haus befindet sich im Wertinger Ortsteil Gottmannshofen. Die exponierte Lage an der Bebauungsgrenze ist einzigartig. Der Ortsteil liegt etwa zwei Kilometer östlich vom Zentrum zwischen den Flüssen Zusam und Laugna. 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. Ein Krankenhaus ist ebenfalls vor Ort.



**CODICE OGGETTO: 25348003 - 86637 Wertingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25348003 - 86637 Wertingen**

## Partner di contatto

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

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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