

Wertingen

# Gut vermietete Maisonettewohnung im Stadtzentrum

Número da propriedade: 24348028



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

PREÇO DE COMPRA: 267.500 EUR • ÁREA: ca. 97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24348028
Área	ca. 97 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	267.500 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 96 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	135.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.07.2025	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680

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

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

**Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen**

## Uma primeira impressão

Zentral gelegen - perfekt vermietet Die mittelgroße Maisonettewohnung ist durchaus etwas außergewöhnlich und selten zu finden: Sie liegt an zentralster Stelle in Wertingen: In Fußnähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen und Kindergärten. Die Besorgungen zum täglichen Bedarf sind somit problemlos zu erledigen. Weiterhin ist der Schnitt der Wohnung selten zu finden: Auf zwei Etagen finden Sie mit knapp 100 m<sup>2</sup> ausreichend Wohnfläche vor. Hinzu kommt der zur Wohnung gehörende Stellplatz in der Stadtmitte. Die Ausstattung der Wohnung ist gut, bei Mieterwechsel könnten einige Renovierungen bzw. Modernisierungen vorgenommen werden. Die Vermietbarkeit ist sehr hoch, das derzeitige Mietverhältnis einwandfrei. Perfekt für Anleger! Sie sind interessiert, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Anfragebutton. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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, 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.



Número da propriedade: 24348028 - 86637 Wertingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)