

Wertingen

# Eindrucksvolles EFH mit Ausbaureserve im DG sowie zusätzlichem Bauplatz

VP azonosító: 25348003



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

VÉTELÁR: 583.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.357 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Áttekintés

VP azonosító	25348003
Hasznos lakótér	ca. 198,2 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1957
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	583.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 63 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



**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?

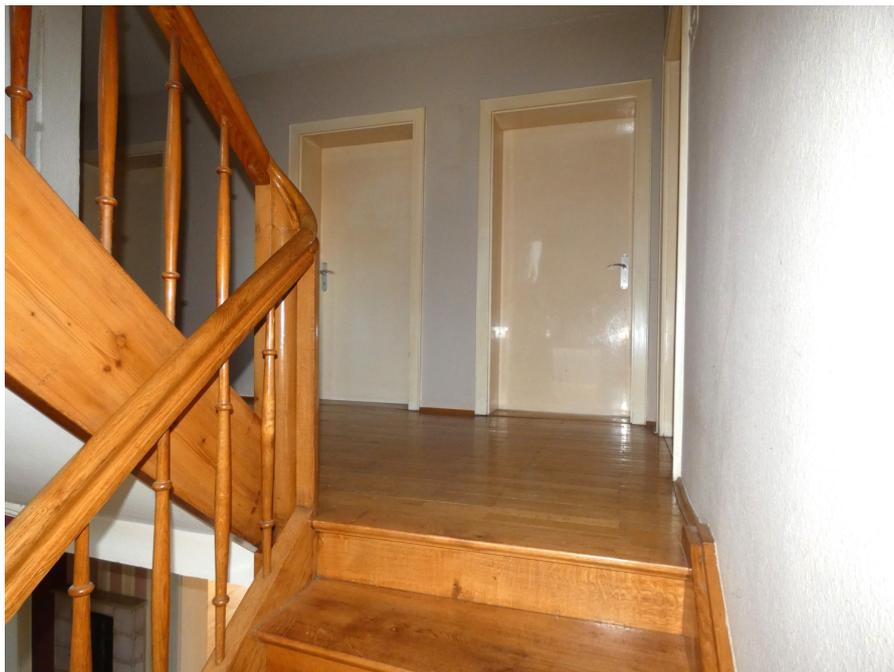
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+8,8%
666,65€	+8,8%

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Minden a helyszínr?!

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 zukunftssicheren und gleichzeitig liebenswürdigen 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: 25348003 - 86637 Wertingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25348003 - 86637 Wertingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)