Wertingen

Großzügiges Refugium mit Naturgarten, Galerie und Wellnesscharakter

Objektnummer: 26348013



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 298.06 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2081 m^2

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26348013
Wohnfläche	ca. 298.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,30 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.10.2033
Befeuerung	Alternativ

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Ein erster Eindruck

Dieses eindrucksvolle und großzügige Anwesen wurde im Jahr 1974 erbaut und präsentiert sich auf einem weiten Grundstück von ca. 2.081 m². Die Immobilie überzeugt mit einer ansprechenden Kombination aus klassischer Architektur und zeitgemäßer Ausstattung. Es haben immer wieder Modernisierungen stattgefunden.

Mit einer Gesamtzahl von 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, aber auch für Menschen mit individuellem Platzbedarf. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer offenen Holztreppe und hochwertigen Details, was ein einladendes Ambiente schafft.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohnbereich mit Galerie und großzügiger Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt. Die Galerie und hohe Decken verleihen dem Raum eine beeindruckende Wirkung. Angrenzend daran befindet sich ein Kaminzimmer mit offenliegenden Deckenbalken und stilvoller Ausstattung, was zu behaglichen Stunden vor dem Kamin einlädt.

Für kulinarische Entfaltung steht eine abgeschlossene Küche mit umfangreicher Einbauausstattung im klassischen Design und einem pflegeleichten Fliesenboden zur Verfügung. Das separate Esszimmer ist hell und freundlich und bietet ausreichend Platz für große Tafelrunden.

Die drei Badezimmer verteilen sich praktisch auf die verschiedenen Etagen und bieten Komfort für alle Bewohner. Während das Badezimmer im Erdgeschoss mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche sowie großformatigen Fliesen ausgestattet ist, überzeugt das obere Badezimmer durch moderne Ausstattung, Einbaumöbel in Holzoptik und einer bodengleichen Dusche.

Zu den exklusiven Ausstattungsmerkmalen des Hauses zählen eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung sowie der Einsatz von Stückholz und Erdgas für die Heizung. Zusätzlich ist eine Solarthermieanlage für die Warmwasserbereitung installiert. Dies sorgt für komfortables, energieeffizientes Wohnen bei gehobener Ausstattungsqualität.

Ein besonderes Highlight ist die windgeschützte, innenliegende Terrasse mit Natursteinboden und Holzelementen. Hier lässt sich das Leben im Freien genießen und verschiedene Sitz- und Ruhebereiche schaffen individuelle Freiräume. Das Anwesen wird zudem von altem Baumbestand und großzügigen Grünflächen umrahmt, was Privatsphäre und naturnahes Wohnen ermöglicht. Für weitere bauliche Optionen steht ein zusätzlicher Bauplatz (eigenes Flurstück) zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine hauseigene Sauna mit Tauchbecken, die im Untergeschoss Entspannung und Erholung bietet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der außergewöhnlichen Großzügigkeit und der hohen Qualität dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Ausstattung und Details

Garten 1.042 m²
Bauland 1.039 m²
Wohnfläche Haus ohne Einliegerwohnung ca. 193 m² zzgl. ausgebautem Dachgeschoss (ca. 90 m² , nicht in Wohnflächenberechnung enthalten).
Wohnfläche Einliegerwohnung ca. 63 m²
Wohnfläche gesamt lt. offizieller Wohnflächenberechnung ca. 298 m²
Heizung: Stückholz + Erdgas, zusätzlich Solarthermie für Warmwasser
Sanierungen/Modernisierungen:
2026 Kanal gereinigt
2025 Außenanstrich
2024 Erneuerung Aufputz Wasserleitungen Untergeschoß
2023 Einbau Kaminofen mit Wassertasche
2016/2017 Modernisierung Bad/Toilette OG
2003/2012 Dachfenster Erneuerung
2010 Fensterscheiben Austausch
2010 Austausch beider Terassenschiebetürelemente
2009 Brenner Gaskessel erneuert
2007 Einbau Scheitholzkessel Heizung inkl. Wärmetauscher und Durchlauferhitzer

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 26348013 - 86637 Wertingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com