Münsingen / Dottingen

Toskana Villa mit Alb Panorama und 2 Zimmer ELW

Objektnummer: 26362223



KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1686 m²

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

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

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26362223
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	839.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	26.02.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.25 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

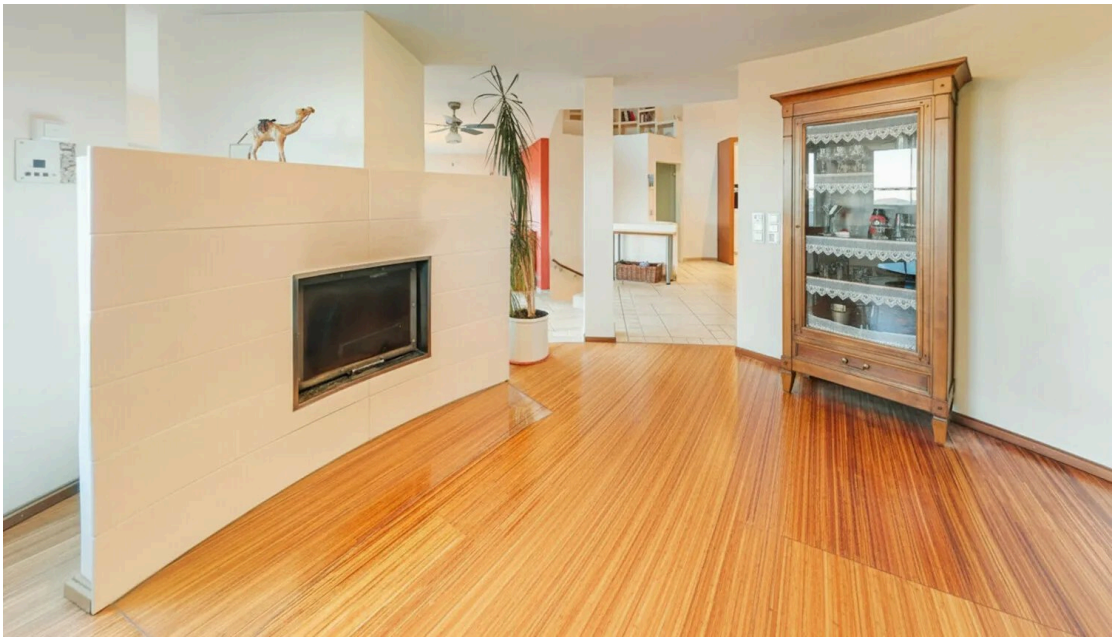
Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit ELW in toskanischem Stil bietet auf einer Wohnfläche von ca. 233,34 m² vielfältige Möglichkeiten und ein überzeugendes Gesamtkonzept. Die Immobilie wurde 2003/ 2004 erbaut und zeichnet sich durch besondere Gestaltungselemente wie einen Rundturm aus, der sich über drei Ebenen erstreckt.

Die Immobilie befindest sich auf einem Grundstück mit ca. 1.686 m² und befindet sich in exponierter Ortsrandlage von Münsingen-Dottingen.
Die insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer, sowie drei Badezimmer, verteilen sich funktional auf das Haupthaus sowie einer separaten Einliegerwohnung (2,5 Zimmer) mit ca. 56,44 m² Wohnfläche. Das Haupthaus selbst verfügt über ca. 177 m² Wohnfläche
Das Haupthaus kann um die 2 Zimmer - ELW problemlos erweitert werden.
Ein besonderes Highlight ist das großzügige Badezimmer mit integrierter Sauna und direktem Gartenzugang. Ebenso sind die Kinder-/ Arbeitszimmer mit direktem Gartenzugang.
Das Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer.

Der großer Kachelofen mit verglaster Feuerstelle im Wohn-/ Essbereich verleiht dem Haus eine gemütliche Atmosphäre. Die offene Einbauküche grenzt direkt an und rundet den modernen Grundriss ab.
Sowohl im Erdgeschoss als auch im Hanggeschoss gibt es große Terrassen/ Balkone von denen man einen traumhaften Weitblick über die Schwäbische Alb genießt.

Das Haus wird über eine 2023 erneuerte Pelletheizung beheizt die das Haus über Fuß- und Wandheizung beheizt.

Die Immobilie verfügt über eine im Haus integrierte Garage mit angrenzendem Carport und einer freistehenden Doppelgarage mit zusätzlicher Fahrradgarage.

Die direkte Umgebung ist geprägt von Offenheit und Weite. Das Haus steht in einer besonders gefragten Lage, die einen unverbaubaren Blick auf die umliegende Landschaft der schwäbischen Alb ermöglicht. Diese reizvolle Umgebung verbindet in idealer Weise naturnahes Wohnen mit architektonischem Anspruch.

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Ausstattung und Details

- Baujahr 2003/ 2004
- exklusive und besondere Architektur im toskanischen Stil
- neue Pelletheizung in 2023 eingebaut
- Fußboden-/ und Wandheizung
- großer Kachelofen mit verglaster Feuerstelle
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Fliesen, Parkett und Linoleum Böden
- ELW mit ca. 56,44 m²
- Wohnfläche Haupthaus: ca. 177 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1686 m²
- 3 Garagenstellplätze, 1 Carport, 1 Fahrradgarage
- großes Badezimmer mit integrierter Sauna
- exponierte und unverbaubare Hanglage mit Weitblick über die schwäbische Alb
- Rundturm der sich über 3 Ebenen erstreckt

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Alles zum Standort

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 nahgelegenen 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.

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.02.2036.
Endenergiebedarf beträgt 126,25 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holzpellets.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com