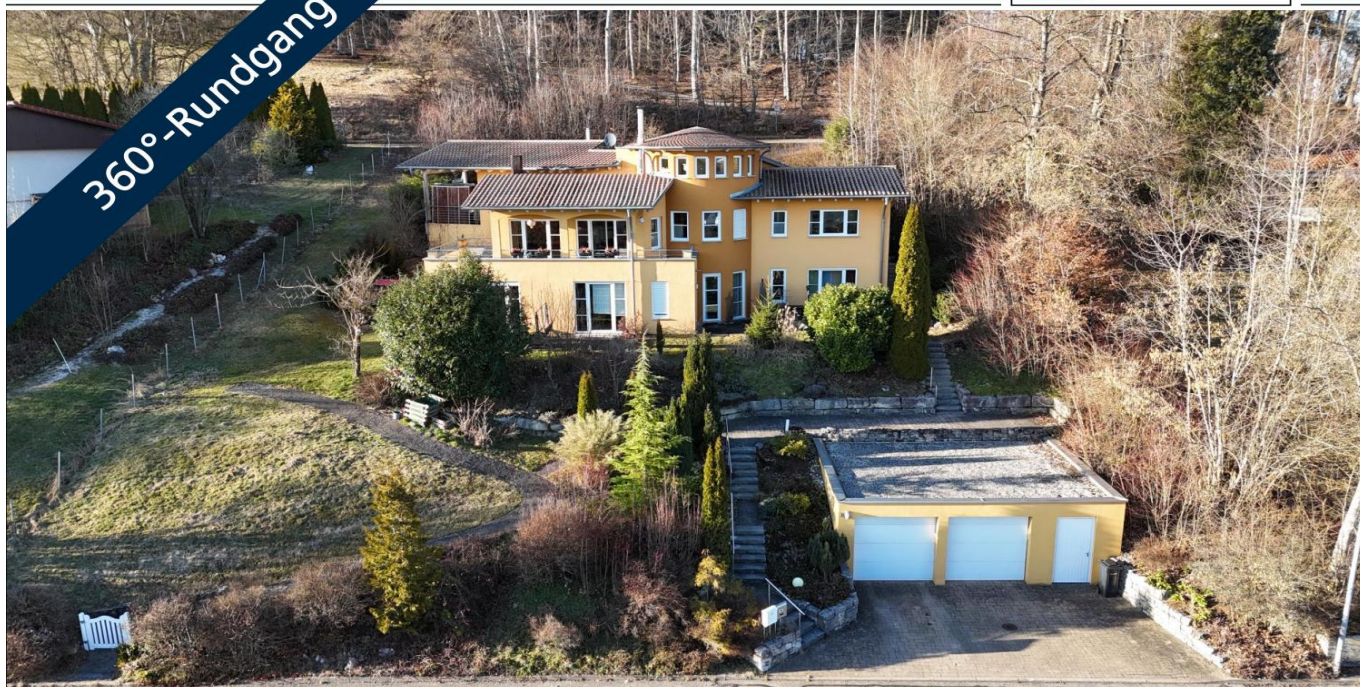


Münsingen / Dottingen

Toskana Villa mit Alb Panorama und 2 Zimmer ELW

Número da propriedade: 26362223

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 898.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.686 m²

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Numa vista geral

Número da propriedade	26362223
Área	ca. 240 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 3 x Garagem

Preço de compra	898.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	126.25 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.02.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

O imóvel



Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

O imóvel



Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

O imóvel



Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

O imóvel



Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

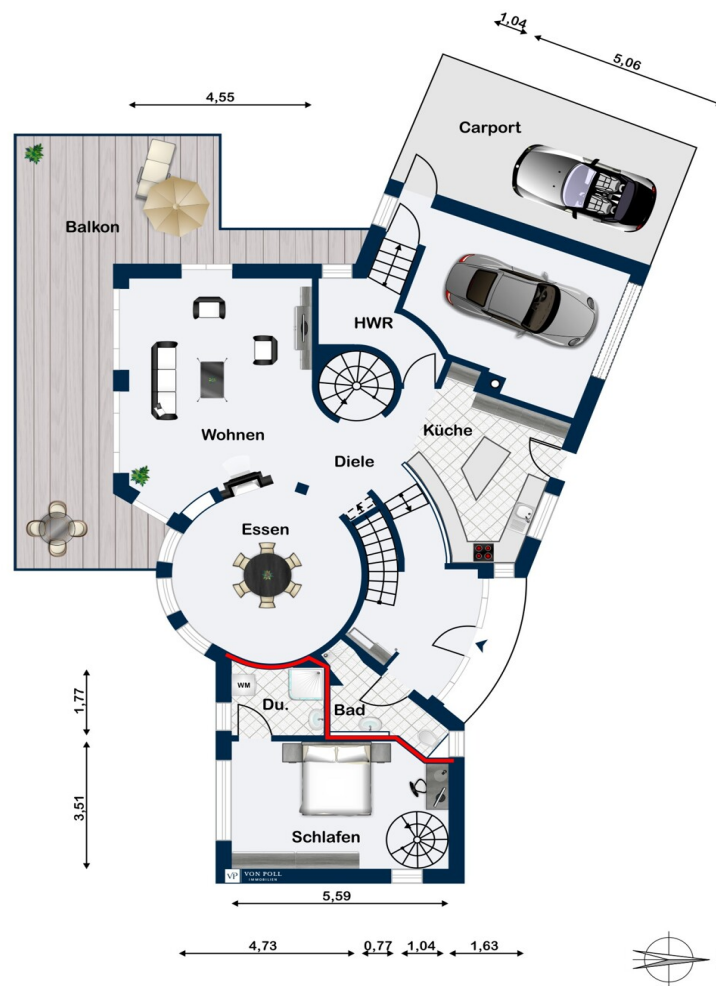
O imóvel

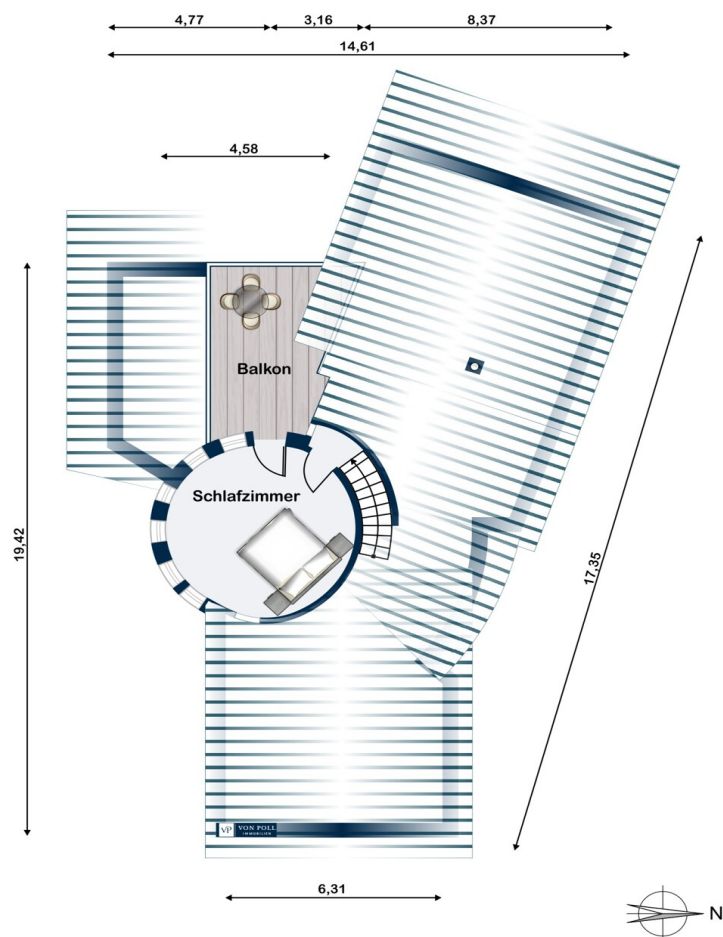


Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Uma primeira impressão

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 befindet 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.

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26362223 - 72525 Münsingen / Dottingen

Pessoa de contacto

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

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com