

Lutzingen

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Großzügigkeit und integrierter Arbeits-/Büro-/Praxisfläche

????????? ??????????: 24348004

www.von-poll.com????? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 216,97 m² • ?????????: 10 • ??????? ????: 972 m²

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24348004	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 216,97 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	10	????? ???????????????	2008
???????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	4	????????????????	????????????
????? ?????????????	1986	????????????????????	ca. 111 m ²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	??????	??????
		????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	151.27 kWh/m²a
??????????????	13.08.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????



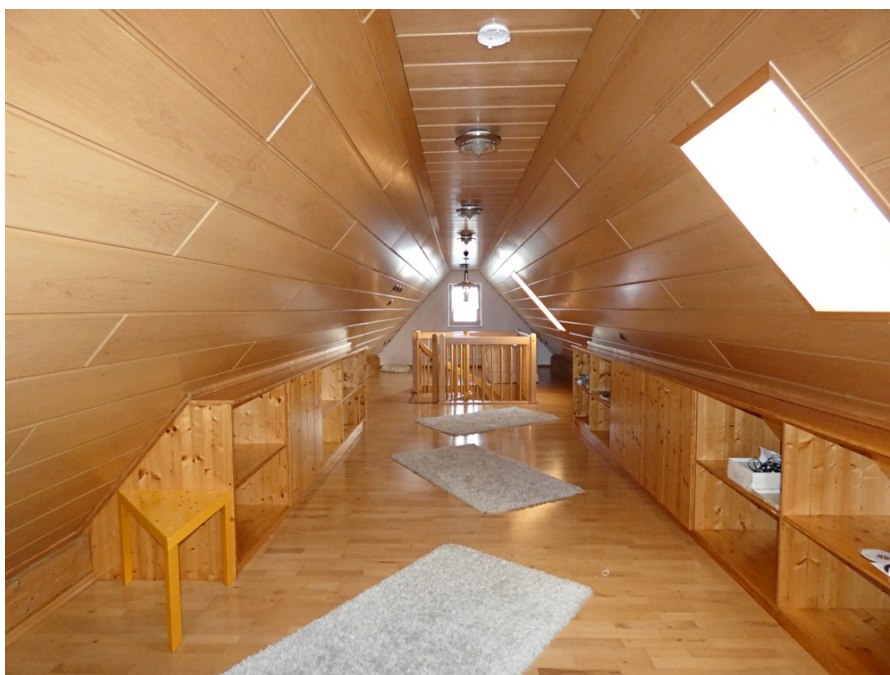
???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09071 - 72 96 680
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einzigartige Objekt vereint großzügiges Wohnen mit einer separat nutzbaren Fläche zum Arbeiten, als Büro oder auch Praxis. Mit ca. 217 m² Wohnfläche und ca. 112 m² Nutzfläche können Sie Ihren Wohnraum erweitern, aber auch gleichzeitig Ihr berufliches Potenzial betreiben. Das Haus hat zwei separate Eingänge, einer zum Hauptgebäude (Bj.1986) und ein zweiter zum Anbau der 1995 errichtet wurde. Die Elektroinstallation des Gebäudes ist sehr hochwertig und gewährleistet sowohl Sicherheit als auch Komfort im gesamten Gebäude. Ebenso werden die meisten Rollläden elektrisch betrieben. Bei Betreten des Wohnbereichs erwartet Sie ein geräumiger Flur. Von hier aus gelangen Sie in das Esszimmer mit Durchgang zur offenen, gut ausgestatteten Küche. Ein Abstellraum bietet hier zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der Lebensmittelpunkt im Haus. Die daran anschließende große Terrasse lädt zu gemütlichen Zusammenkünften an warmen Sommerabenden ein und gewährt Ihnen einen erholsamen Blick auf den grünen Garten. Mit einem angrenzenden leicht separat liegenden Bereich bietet der große Wohnraum Gelegenheit für gemeinsame Spieleabende oder einfach nur gemütliches Beisammensein mit Familie oder Freunden. An kalten Wintertage sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss für angenehme Wärme. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über zwei weitere Zimmer, ein Gäste-WC und ein vollausgestattetes Badezimmer. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein offenes Wohn-/Esszimmer mit einer weiteren Küche. Der in Ostrichtung ausgerichtete Balkon sorgt für viel Tageslicht im Raum. Ein großes Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer komplettieren diesen Wohnbereich. Im Untergeschoss stehen Ihnen zusätzlich vier Räume zur Verfügung, die ausreichend Stauraum bieten. Sie können ebenso als Hobbyraum oder z.B. Weinzimmer genutzt werden. Die Heizungsanlage wurde 2008 erneuert, um effiziente Wärme und Behaglichkeit an kalten Wintertagen zu gewährleisten. Im Jahr 2022 wurde eine neue Steuerung installiert und die Anlage erhielt eine Generalüberholung. Der Heizkessel stammt von der Firma Viessmann und ist anpassbar für den Einsatz von Biogas, Flüssiggas und Erdgas. Eine Solaranlage der Marke Sonnenkraft ist ebenfalls vorhanden und sorgt sich um die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Zusätzlich verfügt die Anlage über einen 1000-Liter-Pufferspeicher, der von sechs Hochleistungswannenkollektoren unterstützt wird. Diese moderne Frischwasserstation gewährleistet einen Legionellen freien Betrieb. Über die großzügige Waschküche die ausreichend Platz für die Hausarbeit ermöglicht, gelangen Sie in den Anbau, der selbstverständlich auch über eine separaten Eingang verfügt. Im Erdgeschoss vom Anbau befindet sich ein lichtdurchflutetes Büro, dass an sonnigen Tagen eine inspirierende Arbeitsatmosphäre schafft. Der Zugang zur Terrasse ist auch

von hier möglich. Ein barrierefreies Badezimmer steht ebenfalls zur Verfügung. Über die Treppe nach oben gelangen Sie zu einem weiteren Büroraum und einem gut ausgestatteten Badezimmer. Ein zusätzliches Zimmer mit Küchenanschlüssen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung des Anbaus. Vom großzügigen weiteren Büro führt eine Wendeltreppe in den Dachspitz, der als offenes Archiv genutzt werden kann. Im Hof stehen Parkmöglichkeiten (auch für Besucher) zur Verfügung. Zudem bietet eine Platz für Fahrzeuge als auch Gartengeräte. Das Gebäude ist direkt an das Glasfasernetz angeschlossen, welches Ihnen eine schnelle Internetverbindung ermöglicht. 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.

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr ca. 1986
- Anbau ca. 1995
- Wohnfläche: ca. 260 m²
- Grundstücksfläche: ca. 972 m²
- Durchbruch von DG Schlafzimmer in Flur des Anbau DG ist leicht realisierbar
- Einfamilienhaus direkt an das Glasfasernetz angeschlossen
- zwei getrennte IP-Telefonanlagen vorhanden
- hochwertige Elektroinstalationen
- überwiegend elektrische Rolladen und elektrische Markise
- 2008 Heizungsanlage erneuert
- Heizkessel der Firma Viessmann
- 2022 neue Steuerung und Generalüberholung der Heizungsanlage
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung der Marke Sonnenkraft

??????? ???????: 24348004 - 89440 Lutzingen

??? ??? ??? ????????????

Lutzingen hat ca. 982 Einwohner und ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt an der Donau. Zu Lutzingen gehören die Ortsteile Lutzingen mit Eichbergerhof und Goldbergalm und Unterliezheim. Die Gemeinde selbst verfügt über einen Kindergarten. Weitere Bildungsmöglichkeiten wie eine Grund- und Mittelschule sowie auch eine Volkshochschule und zahlreiche Kindergärten finden sich im nahegelegenen Höchstädt an der Donau. Dort ist auch das staatliche Berufsschulzentrum als eines der größten im nordschwäbischen Raum angesiedelt. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, eine gute Seniorenbetreuung, vielfältige Einzelhandels- und Gastronomielandschaften sowie ein buntes und traditionsreiches Vereins- und Gesellschaftsleben finden Sie im nahegelegenen Höchstädt an der Donau. Die ärztliche Betreuung wird dort u. a. durch Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken gesichert.

??????? ???????: 24348004 - 89440 Lutzingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 151.27 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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. 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.

???????? ??????????: 24348004 - 89440 Lutzingen

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: dillingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com