Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Neubauwohnung mit großem Garten, Terrasse und Tiefgarage

Objektnummer: 23248048.2

KAUFPREIS: 313.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,01 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick

Objektnummer	23248048.2
Wohnfläche	ca. 64,01 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 22500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	313.600 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 2 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	20.06.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

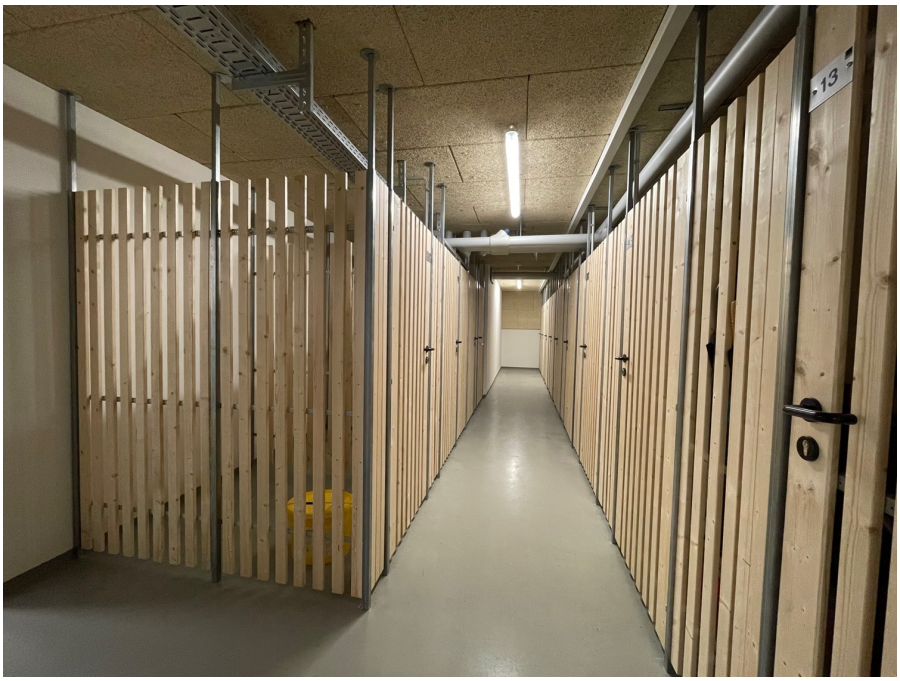
Die Immobilie

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie



Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

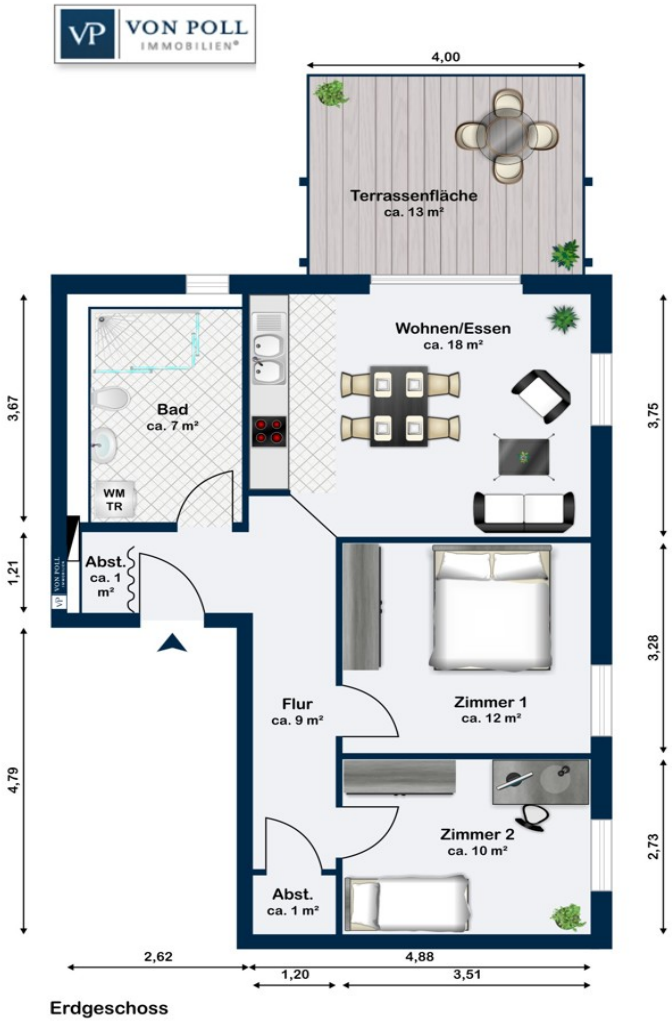
www.von-poll.com

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ein erster Eindruck

Steuern sparen, günstig finanzieren und für's Alter vorsorgen? Dann sollten Sie sich diese Wohnung ansehen! Mit dieser attraktiven barrierefreien und gut vermietbaren Erdgeschosswohnung mit Terrasse und großem Garten in Oettingen dürfen Sie mit Abschreibungen rechnen. Gleichzeitig investieren Sie in modernes ökologisches Wohnen mit geringen Energiekosten. Diese gut durchdachte 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 64 m² und bietet Ihnen ein komfortables und modernes Wohnkonzept. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der Gartenanteil von 165 m². Der großzügige Wohn-/Essbereich ist mit einem offenen Küchenkonzept geplant, das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen einen Waschmaschinenanschluss und das Schafzimmer verfügt über ein bodentiefes Fenster. Entspannen Sie auf der ca. 12,5 m² großen Terrasse, die in Ihren persönlichen Garten führt. Diese Wohnung erfüllt den KfW 40+ Standard, was bedeutet, dass sie besonders energieeffizient ist. Zusätzlich eröffnen sich attraktive Förderungsmöglichkeiten, die Ihnen finanzielle Vorteile bieten können. Eine integrierte Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt dafür, dass Sie oder Ihre Mieter geschätzte 70 % Ihrer Stromkosten im Jahr einsparen können, während die Fernwärme aus dem bestehenden Oettinger Netz Ihnen Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen ermöglicht. Die Wohnung verfügt zudem über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die für frische und gesunde Luft in Ihren eigenen vier Wänden sorgt und Energie spart. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet 22.500 Euro, bietet Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug und barrierefreien Zugang zur Wohnung. Das Gebäude beeindruckt nicht nur durch seine energieeffizienten Merkmale, sondern auch durch seine ökologische Ausrichtung. Die Dachbegrünung und die parkähnlichen Außenanlagen tragen zur Förderung von Insekten und einem angenehmen Raumklima bei, während natürliche und ökologische Baustoffe für eine nachhaltige Bauweise stehen und das Klima schützen. Die Wohnanlage selbst ist parkähnlich gestaltet und bietet Ihnen gemeinschaftliche Flächen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Lage der Wohnung ist ideal mit einer sehr guten Infrastruktur und einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem fußläufig erreichen können. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten zu erwerben und ein nachhaltiges und komfortables Wohnen in Oettingen zu genießen! Hier gelangen Sie zum virtuellen Rundgang: https://von-poll.com/tour/landkreis-donau-ries/ePxr Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ausstattung und Details

+ Erdgeschosswohnung mit ca. 165 m² Gartenanteil
+ Praktischer Abstellraum in der Wohnung
+ Eigene Terrasse mit ca. 12,50 m²
+ 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 64,01 m²
+ KfW 40 + Standard
+ Fördermöglichkeiten durch Zertifizierung nach DGNB (Gütesiegel nachhaltiges Bauen)
+ Photovoltaikanlage mit Speicher / Stromkosteneinsparung im Jahr ca. 70%
+ Energiekosteneinsparung gegenüber einer Wohnung z. B. 1990 baujahresüblich ca. 1.000 EUR im Jahr
+ Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz
+ Kontrollierte Wohnraumlüftung
+ Dachbegrünung für Insekten und angenehmes Klima im Gebäude
+ Verwendung natürlicher und ökologischer Baustoffe
+ Parkähnliche Anlage mit Gemeinschafts- und Spielflächen
+ Geplantes Carsharing-Angebot für mehr Flexibilität
+ Sehr gute Infrastruktur
+ Verkehrsberuhigte Wohngegend
+ zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 22.500 Euro

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Alles zum Standort

Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.100 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden.

Objektnummer: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 38.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23248048.2 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com