

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

# Grüner Leben: Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Balkon und TG-Stellplatz

Objektnummer: 25248043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 820 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25248043 - 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25248043                          |
| Wohnfläche   | ca. 75,81 m²                      |
| Etage        | 1                                 |
| Zimmer       | 3                                 |
| Schlafzimmer | 2                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2023                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 55<br>EUR (Miete) |

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Mietpreis   | 820 EUR             |
| Nebenkosten | 164 EUR             |
| Wohnung     | Etagenwohnung       |
| Bauweise    | Holz                |
| Nutzfläche  | ca. 2 m²            |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 38.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.06.2033 | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2023          |

Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25248043 - 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: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen und hochwertigen 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2023 fertiggestellten Gebäudes. Diese ansprechende Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 75,81 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf eine gehobene Qualität gelegt, um Ihren Lebenskomfort zu maximieren. Die Wohnung umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten, und ein gut ausgestattetes Badezimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie und lädt zu geselligen Stunden und entspannten Abenden ein. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 7,40 m<sup>2</sup> großen Balkon, der Ihnen einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Besonders bemerkenswert ist die umweltfreundliche Bauweise der Immobilie, die dem KfW 40+ Standard entspricht. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Die Wohnung ist an das bestehende Oettinger Fernwärmenetz angeschlossen, welches Ihnen Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern sichert. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Dank der kontrollierten Wohnraumlüftung genießen Sie jederzeit ein angenehmes Raumklima. Ein weiterer Pluspunkt ist die Dachbegrünung, die nicht nur das Mikroklima im Gebäude verbessert, sondern auch Lebensraum für Insekten schafft. Bei der Bauweise wurden zudem natürliche und ökologische Baustoffe bevorzugt, was die Nachhaltigkeit der Anlage unterstreicht. Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind hervorragend. Sie befinden sich in einer verkehrsberuhigten Wohngegend, die Ihnen sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, um Ihre persönlichen Dinge sicher und geordnet unterzubringen. Diese Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, die attraktive Lage und die umweltfreundlichen Eigenschaften. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, Teil dieser begehrten Wohnanlage zu werden und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einem ansprechenden und nachhaltigen Umfeld.

Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Ausstattung und Details

- + Wohnung im 1. Obergeschoss mit Aufzug
- + Balkon mit ca. 7,40 m<sup>2</sup>
- + 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 75,81 m<sup>2</sup>
- + KfW 40 + Standard
- + Anlage mit Photovoltaikanlage mit Speicher
- + 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
- + Sehr gute Infrastruktur
- + Verkehrsberuhigte Wohngegend
- + eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Alles zum Standort

Oettingen in Bayern gilt als lebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen ist geprägt von ihrer historischen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und war über mehrere Jahrhunderte hinweg konfessionell aufgeteilt. Das Stadtbild wird maßgeblich durch die gegenüberliegenden Barock- und Fachwerkfassaden bestimmt. Mit ihren farbenfrohen Giebeln, Brunnen, engen Gassen, dem Residenzschloss und dem Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Die circa 5.100 Einwohner zählende Stadt liegt an der Bundesstraße 466, von der zwei Staatsstraßen abzweigen. Die Kreisstadt Donauwörth ist etwa 37 km entfernt, während die etwa gleich große Stadt Nördlingen nur 15 km entfernt liegt. Oettingen zeichnet sich durch einen lebendigen Einzelhandel sowie durch kleines und mittelständisches Gewerbe aus. Hier befindet sich auch der Stammsitz einer bundesweit bekannten Brauerei. Für die ansässigen Familien sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen vorhanden; zudem steht ein Gymnasium vor Ort zur Verfügung.

Objektnummer: 25248043 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Weitere Informationen

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.

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: 25248043 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)