

Offingen

## Viel Raum für Ihre Ideen: EFH zwischen Lauingen und Günzburg

*Objektnummer: 25348028*



**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 618 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25348028	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124,89 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	14.01.2026	Modernisierung / Sanierung	2017
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1964		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



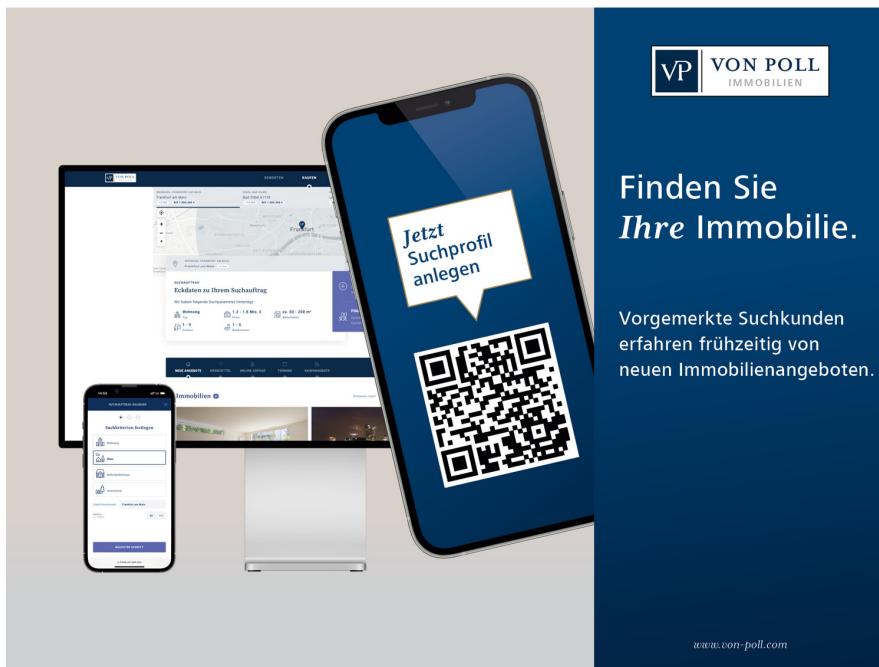
Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

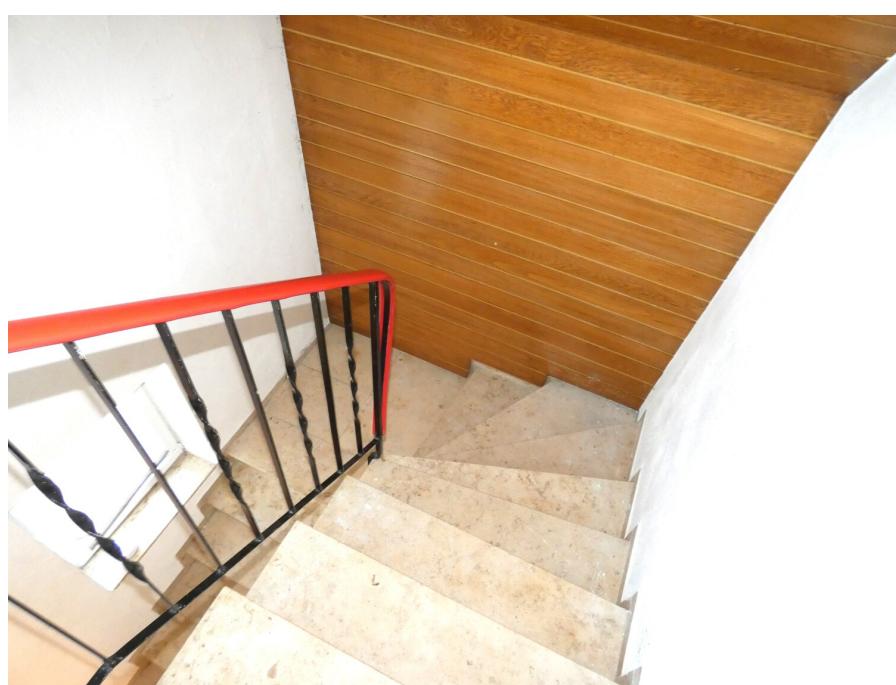
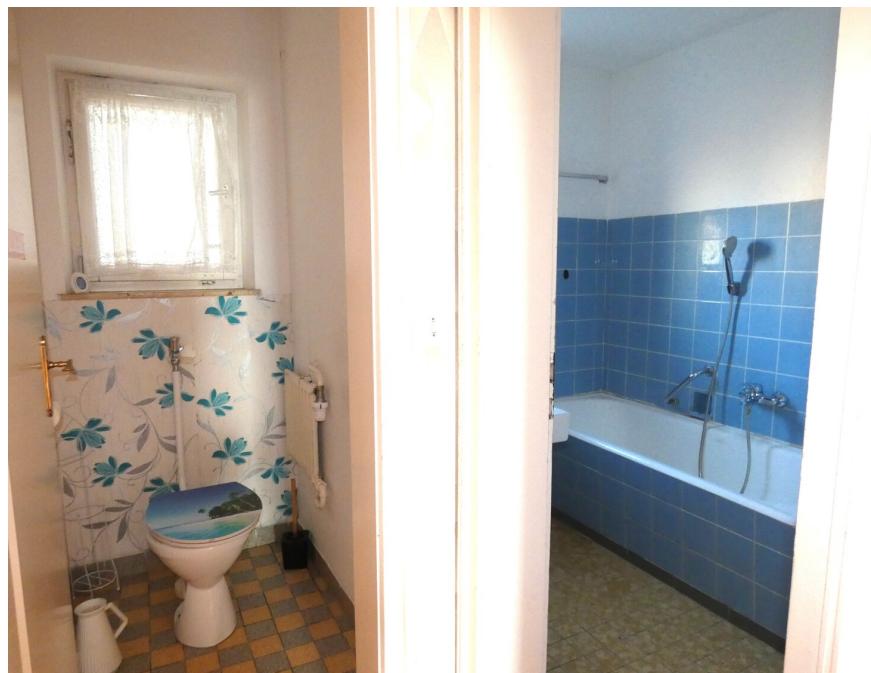
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

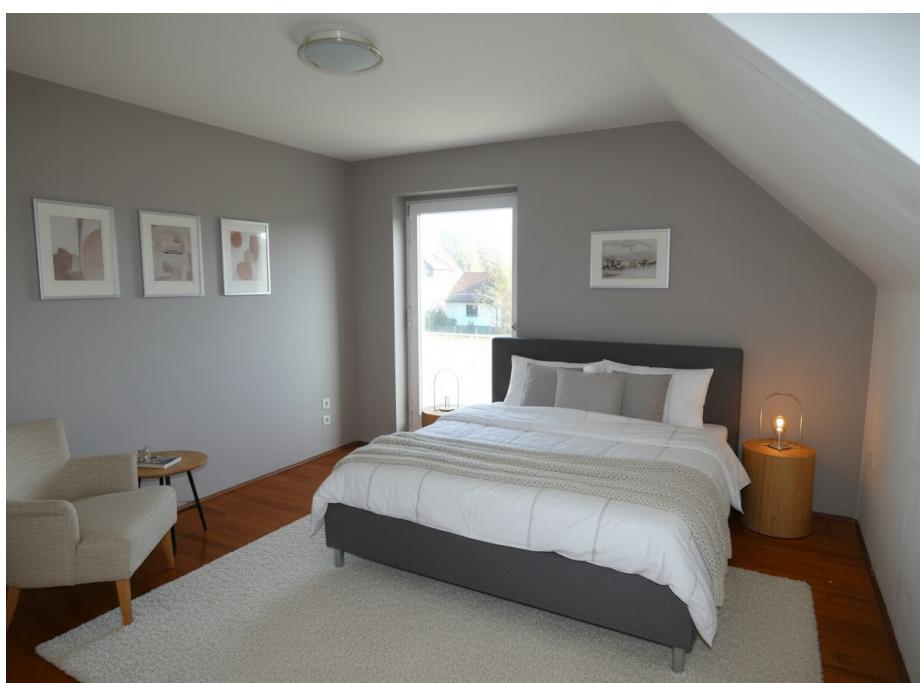
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



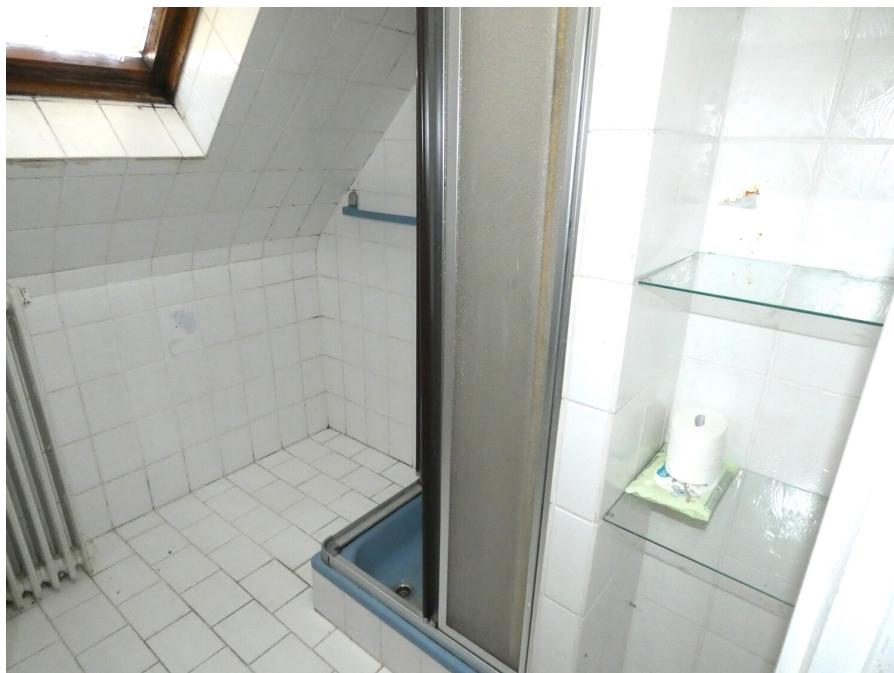
Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

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

**Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1964 präsentiert sich auf einem ca. 618 m<sup>2</sup> großen, gut geschnittenen Grundstück in einer gefragten Wohnlage mit einem angenehmen Wohnumfeld. Die Immobilie befindet sich in einer nicht hochwassergefährdeten Lage und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die einen individuellen Wohnsitz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die ideale Wohnfläche von ca. 124,89 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem zentralen Wohn- und Essbereich eine Küche, die viel Raum für persönliche Gestaltungsideen lässt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung in allen Zimmern und schaffen eine freundliche, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, der mit seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – für Spiel, Gartenbau oder entspannte Stunden im Freien.

Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Gleichzeitig ist genügend Raum vorhanden, um einen Arbeitsbereich oder Hobbyraum einzurichten. Die beiden Badezimmer gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern viel Komfort im Alltag.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen daher die Chance, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen bei der Modernisierung einzubringen. 2017 wurde eine neue Ölheizung verbaut, so dass die zuverlässige Versorgung über die Zentralheizung bereits auf einem aktuellen Stand ist. Die übrige Ausstattung bietet solide Voraussetzungen, um das Potential dieses Hauses individuell auszuschöpfen.

Neben dem Haus befinden sich weitere Nutzflächen, wie ein Keller und eine Garage, die ausreichend Stauraum und Möglichkeiten für Hobby oder Lagerung bieten. Das Grundstück ist eben und bietet durch seine Form und Größe viel Gestaltungsfreiraum. Die Entfernung zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist angenehm kurz: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie

bietet. Für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

**Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen**

## Alles zum Standort

Offingen besticht als charmante Marktgemeinde durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld schafft. Die hervorragende Infrastruktur mit gut erreichbaren Bildungsangeboten und einer soliden Grundversorgung im Gesundheitswesen macht den Ort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität legen. Die verkehrstechnische Anbindung überzeugt durch den Bahnhof an der Ulm–Augsburg-Bahnlinie sowie durch ein gut ausbautes Netz von Straßen und Radwegen, die Mobilität und Flexibilität im Alltag gewährleisten.

In Offingen finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor: Schulen und Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die Bildung und Betreuung der Kinder. So sind beispielsweise die Grundschule Offingen und die Mittelschule nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, was den Schulweg sicher und bequem gestaltet. Ergänzend dazu laden nahegelegene Spielplätze und großzügige Grünflächen wie der Mindelstrand, der in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar ist, zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von der Nähe zur Mindelhalle, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Sportmöglichkeiten bietet.

Die Gesundheitsversorgung ist durch niedergelassene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in kurzer Distanz gewährleistet, so dass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe zur Verfügung steht. Sie erreichen beispielsweise die Apotheke Offingen in etwa 14 Minuten zu Fuß, was besonders für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigender Faktor ist. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte in fußläufiger Entfernung, die eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren garantieren. Kulinarisch lädt der Landgasthof Krone, nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, zu geselligen Familienessen in angenehmer Atmosphäre ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, etwa die Haltestelle Offingen Schule/Mindelhalle in nur vier Minuten zu Fuß, optimal gewährleistet. Auch der Bahnhof Offingen ist mit einem angenehmen 17-minütigen Spaziergang erreichbar, was Pendeln und Ausflüge in die umliegenden Städte unkompliziert macht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause

suchen, bietet Offingen eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitwert.

**Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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.

Objektnummer: 25348028 - 89362 Offingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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