

Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

# Freistehendes gepflegtes Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit großem Grundstück

Objektnummer: 25248101



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 718 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

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

Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25248101   |
| Wohnfläche   | ca. 150 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1985       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 295.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 402.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

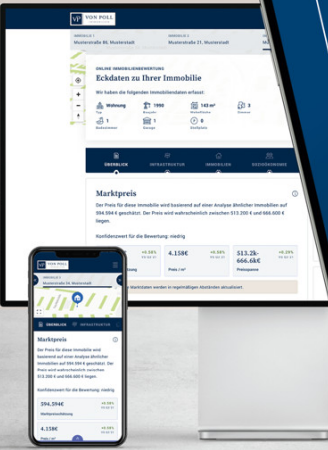
## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

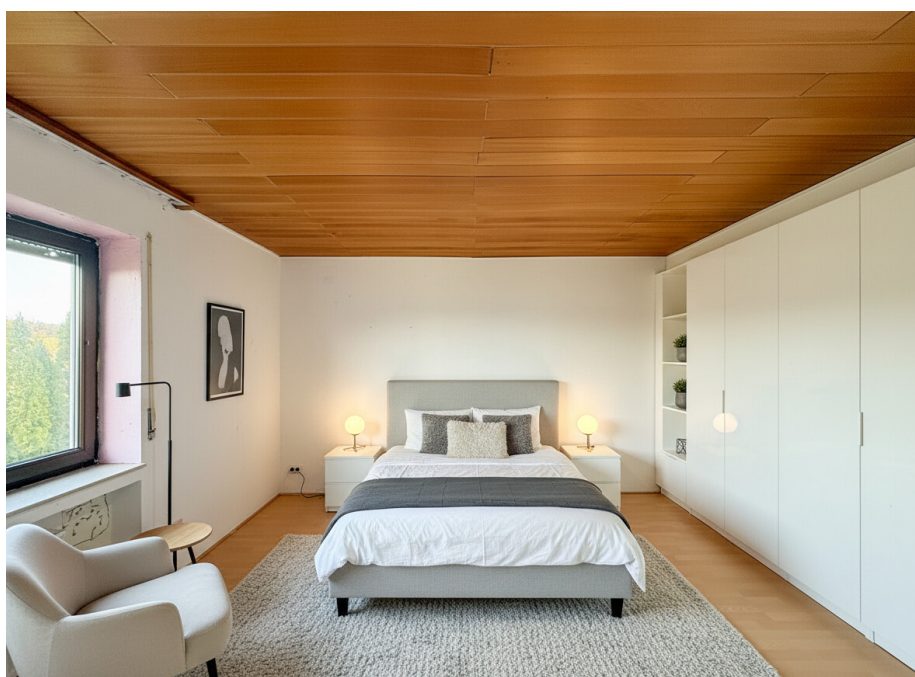
Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## 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: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 bietet eine seltene Gelegenheit: eine traumhaft ruhige Ortsrandlage, kombiniert mit einem großzügigen Grundstück von ca. 718 m<sup>2</sup> und vielfältigen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Wer naturnahes Wohnen schätzt und gleichzeitig eine gute Anbindung genießen möchte, findet hier das perfekte Zuhause.

Auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich das Haus in einem klassischen, familienfreundlichen Grundriss. Der helle Wohnbereich des Erdgeschosses öffnet sich direkt zur sonnigen Loggia und in den weitläufigen Garten – ein idyllischer Ort zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern, mit wunderschönem Blick ins Grüne. Die Küche mit angrenzender Speis bietet praktische Ablagemöglichkeiten und unterstützt einen komfortablen Alltag. Ein Elternschlafzimmer sowie ein gut geschnittenes Kinderzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot des Erdgeschosses ideal – besonders für Familien ein Vorteil.

Ein besonderes Highlight ist das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss, das Ihnen auf ca. 70 m<sup>2</sup> wertvolles Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet. Ob mehrere Kinderzimmer, ein großzügiger Homeoffice-Bereich, ein Gästestudio oder ein modernes Elternrefugium – hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen und die Immobilie deutlich aufwerten.

Der Vollkeller bietet weitere Nutzflächen, darunter einen ca. 28 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum, perfekt für Freizeitaktivitäten, Werkstatt oder Fitnessbereich. Weitere Kellerräume eignen sich ideal als Lager-, Vorrats- oder Waschraum.

Zwei Einzelgaragen runden das Angebot ab und sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr und das Haus gilt als sanierungsbedürftig – ideal für Käufer, die ein solides Fundament suchen, um durch Modernisierung, Erweiterung und persönliche Gestaltung ein echtes Wunschzuhaus in bester Ortsrandlage zu schaffen.

Gern beraten wir Sie persönlich und laden Sie herzlich dazu ein, sich bei einer Besichtigung selbst vom besonderen Charme dieser Lage und den vielfältigen Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Ausstattung und Details

- + freistehendes Einfamilienhaus
- + großes Grundstück mit ca. 718 m<sup>2</sup>
- + begehrte Ortsrandlage
- + 2 Loggias (EG und DG)
- + Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- + separater Kochbereich mit praktischer Speis
- + Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer im Erdgeschoss
- + Badezimmer mit Wanne und Dusche
- + separates WC
- + Ausbaupotential von ca. 70 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss
- + 2 Einzelgaragen
- + Vollunterkellerung
- + Hobbyraum mit ca. 28 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss

**Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Alles zum Standort

Minderoffingen, ein idyllischer Ortsteil von Marktoffingen, besticht als familienfreundliche Gemeinde durch ihre sichere und ruhige Atmosphäre, die eine ideale Grundlage für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben bietet. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die ausgewogene Altersstruktur schaffen ein lebendiges Miteinander, während die attraktive Lage zwischen den urbanen Zentren München, Augsburg und Nürnberg eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur gewährleistet. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit verlässlicher Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung unterstreicht den hohen Lebensstandard und die nachhaltige Wertentwicklung der Region.

Der Ort Minderoffingen selbst vermittelt mit seiner überschaubaren Größe und der ländlichen Prägung ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre, das besonders Familien anspricht, die Wert auf naturnahe Lebensqualität und Sicherheit legen. Die ruhige Umgebung mit niedriger Bevölkerungsdichte lädt zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die vorhandenen lokalen Schulen und die medizinische Grundversorgung bieten eine verlässliche Basis für den Alltag, während weiterführende Angebote in den benachbarten Gemeinden bequem erreichbar sind.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen: Spielplätze und Sportanlagen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen, wie der Grundschule Marktoffingen in etwa 27 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Schulbus, garantiert kurze Wege für die Kleinsten. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken gut gewährleistet, wobei der Schulbus und weitere Buslinien in nur 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine einfache Mobilität sicherstellen. Für entspannte Familienausflüge laden Parks und naturnahe Erholungsgebiete in der Umgebung ein, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreicht werden können.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Minderoffingen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung, gute Bildungschancen und vielfältige Freizeitangebote legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

**Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 402.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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.

### 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.

Objektnummer: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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