

Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Detached, well-maintained single-family house on the outskirts of town with a large plot of land

Property ID: 25248101



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 718 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## At a glance

Property ID	25248101
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1985

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	20.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	402.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property





Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen


## The property



Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property





**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)



Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property





Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property



Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property





Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property



Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property





Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



**Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## A first impression

This detached single-family home, built in 1985, offers a rare opportunity: a wonderfully quiet location on the edge of town, combined with a generous plot of approximately 718 m<sup>2</sup> and diverse expansion and design possibilities. Anyone who appreciates living close to nature while also enjoying good transport links will find the perfect home here. The house presents itself with a classic, family-friendly floor plan across approximately 150 m<sup>2</sup> of living space. The bright living area on the ground floor opens directly onto the sunny loggia and the expansive garden – an idyllic spot for relaxing, playing, or gardening, with beautiful views of the surrounding greenery. The kitchen with adjoining pantry offers practical storage space and facilitates comfortable everyday life. A master bedroom and a well-proportioned children's room are also located on this level. The bathroom with natural light, featuring a bathtub and shower, as well as a separate WC, ideally complement the ground floor layout – a particular advantage for families. A special highlight is the currently unfinished attic, which offers valuable potential for additional living space on approximately 70 m<sup>2</sup>. Whether you envision multiple children's bedrooms, a spacious home office, a guest studio, or a modern master suite – here you can realize your individual living dreams and significantly enhance the property's value. The full basement offers additional usable space, including a roughly 28 m<sup>2</sup> hobby room, perfect for leisure activities, a workshop, or a fitness area. Further basement rooms are ideal for storage, larder, or laundry. Two single garages complete the offering and provide convenient parking. The fixtures and fittings largely reflect the year of construction, and the house is considered in need of renovation – ideal for buyers seeking a solid foundation upon which to create their dream home in a prime location on the edge of town through modernization, expansion, and personalization. We would be happy to advise you personally and cordially invite you to experience the unique charm of this location and the diverse possibilities it offers during a viewing. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Details of amenities

- + 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

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## All about the location

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?

Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Other information

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.



Property ID: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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