

Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Casa unifamiliar independiente y bien mantenida a las afueras de la ciudad con un gran terreno.

*Número de propiedad: 25248101*



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

**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25248101
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1985

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	402.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



The image shows a promotional setup for Von Poll Immobilien. In the foreground, a large smartphone displays a QR code and a speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.". In the background, a laptop and a smaller phone also show the Von Poll website's interface. To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." followed by a bulleted list of services and a call-to-action about getting a free analysis.

**VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer 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)

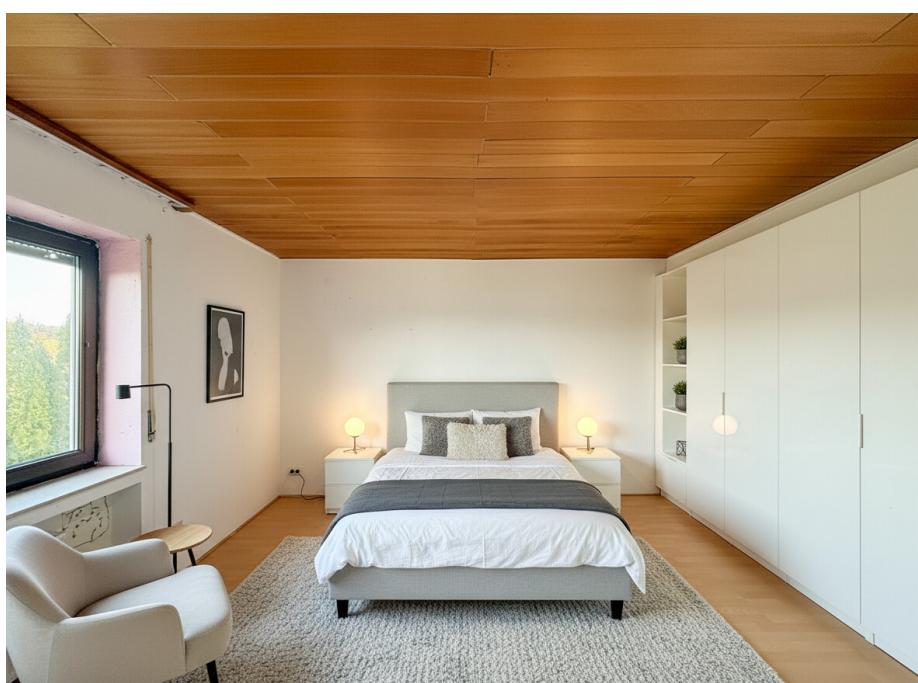
Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



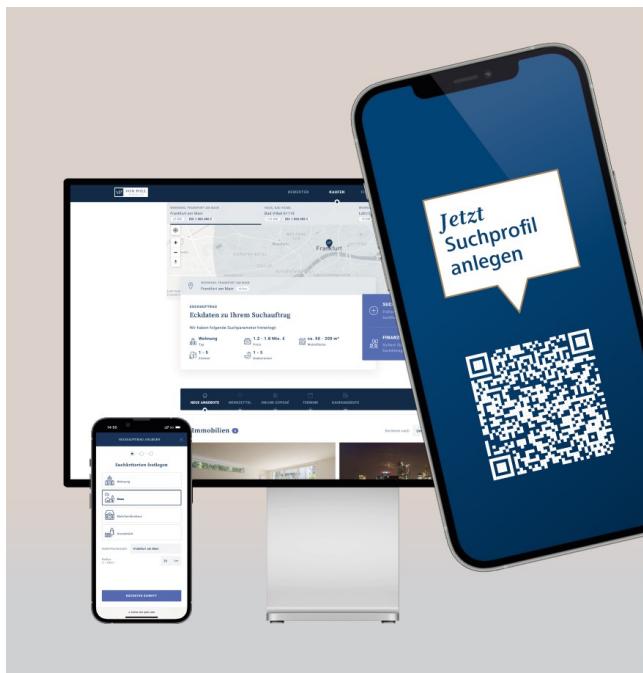
Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1985, ofrece una oportunidad única: una ubicación maravillosamente tranquila a las afueras del pueblo, combinada con una amplia parcela de aproximadamente 718 m<sup>2</sup> y diversas posibilidades de ampliación y diseño. Quienes aprecian vivir cerca de la naturaleza y disfrutar de buenas conexiones de transporte encontrarán aquí el hogar perfecto. La casa se presenta con una distribución clásica y familiar en aproximadamente 150 m<sup>2</sup> de espacio habitable. El luminoso salón de la planta baja se abre directamente a la soleada logia y al amplio jardín, un lugar idílico para relajarse, jugar o dedicarse a la jardinería, con hermosas vistas a la vegetación circundante. La cocina, con despensa contigua, ofrece un práctico espacio de almacenamiento y facilita la vida diaria. El dormitorio principal y una habitación infantil de buen tamaño también se encuentran en esta planta. El baño con luz natural, con bañera y ducha, así como un aseo independiente, complementan a la perfección la distribución de la planta baja, una ventaja especial para familias. Una característica especial es el ático, actualmente sin terminar, que ofrece un valioso potencial para ampliar su espacio habitable en aproximadamente 70 m<sup>2</sup>. Ya sea que imagine varios dormitorios infantiles, un amplio despacho, un estudio de invitados o una moderna suite principal, aquí podrá hacer realidad sus sueños de vivienda y aumentar significativamente el valor de la propiedad. El sótano completo ofrece espacio útil adicional, incluyendo una sala de ocio de aproximadamente 28 m<sup>2</sup>, perfecta para actividades de ocio, un taller o un gimnasio. Otras estancias en el sótano son ideales para almacenamiento, despensa o lavandería. Dos garajes individuales completan la oferta y ofrecen un cómodo aparcamiento. El equipamiento refleja en gran medida el año de construcción, y se considera que la casa necesita una renovación, ideal para compradores que buscan una base sólida para crear la casa de sus sueños en una ubicación privilegiada a las afueras de la ciudad mediante la modernización, la ampliación y la personalización. Estaremos encantados de asesorarle personalmente y le invitamos cordialmente a descubrir el encanto único de esta ubicación y las diversas posibilidades que ofrece durante una visita. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Todo sobre la ubicación

Minderoffingen, un idílico barrio de Marktoffingen, destaca por su ambiente familiar y seguro. La localidad se caracteriza por su atmósfera tranquila y segura, que proporciona una base ideal para una vida armoniosa y orientada al futuro. La estabilidad demográfica y la estructura de edad diversificada crean un ambiente vibrante y dinámico. Aunque se encuentra en el corazón de la región, entre las principales ciudades de Múnich, Augsburgo y Núremberg, Minderoffingen mantiene una perfecta平衡 entre la belleza rural y las comodidades modernas. Una infraestructura bien desarrollada, incluyendo una red de servicios de salud completa, numerosas oportunidades de educación y una buena conexión vial, resalta el alto nivel de vida y el desarrollo sostenible de la región.

El lugar Minderoffingen mismo transmite con su tamaño amplio y su apariencia rural una sensación de seguridad y privacidad, que particularmente atrae a familias. La tranquilidad del entorno, con una densidad de población más baja, invita a los residentes a disfrutar de momentos sin estrés. Los establecimientos locales, como escuelas y centros médicos, ofrecen una base confiable para el día a día. Las conexiones convenientes con las comunidades vecinas facilitan la vida cotidiana.

Para las familias, particularmente valiosas son las numerosas y variadas oportunidades de ocio disponibles en la cercanía. Los parques y las instalaciones deportivas están a solo minutos de distancia y ofrecen espacio para la actividad física y el disfrute colectivo. La proximidad a los jardines infantiles y las escuelas primarias garantiza que los niños tengan acceso a una educación de calidad. Los servicios médicos cercanos, incluyendo clínicas y farmacias, brindan una atención médica conveniente. Los viajes a pie o en bicicleta a través de la naturaleza circundante son fáciles y seguros, invitando a los residentes a explorar la belleza natural de la zona.

Esta combinación de ubicación segura, infraestructura completa y estilo de vida natural hace de Minderoffingen un hogar ideal para familias. Aquí, los residentes encuentran la paz y la comodidad necesarias para vivir una vida plena y satisfactoria, rodeados de amor y apoyo. Es el lugar perfecto para crear recuerdos duraderos y construir un futuro brillante.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Otros datos

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 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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