

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

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m²

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 m²
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 m²
Características	Balcón

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

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	20.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	402.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
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





VP 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

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



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

www.von-poll.com

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 m² 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 m² 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 m². 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 m², 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 m²
- + 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 m² im Dachgeschoss
- + 2 Einzelgaragen
- + Vollunterkellerung
- + Hobbyraum mit ca. 28 m² im Kellergeschoss

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

Todo sobre la ubicación

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?

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/(m²*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.

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

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com