

#### Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

# Freistehendes gepflegtes Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit großem Grundstück

Número de propiedad: 25248101



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m $^2$  • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m $^2$ 



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



### 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 m <sup>2</sup>
Características	Balcón



### 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	Н
Año de construcción según el certificado energético	1985







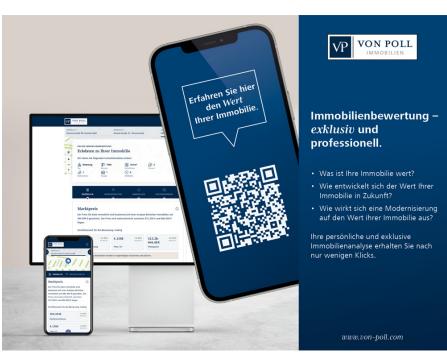












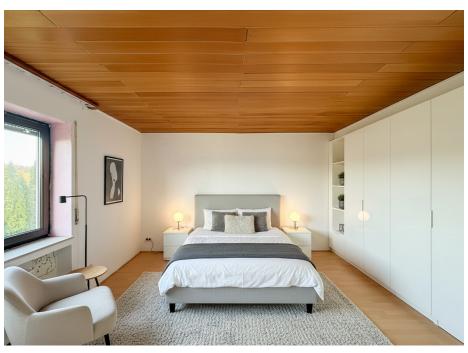






















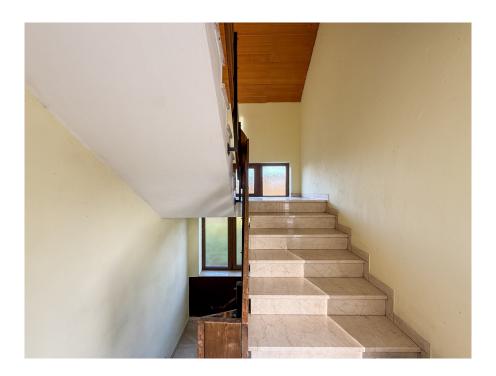
















### La propiedad



#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

т.: 09081 604267-0

www.von-poll.com



### Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 bietet eine seltene Gelegenheit: eine traumhaft ruhige Ortsrandlage, kombiniert mit einem großzügigen Grundstück von ca. 718 m² und vielfältigen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Wer naturnahes Wohnen schätzt und gleichzeitig eine gute Anbindung genießen möchte, findet hier das perfekte Zuhause.

Auf rund 150 m² 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 m² 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 m² 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 Wunschzuhause 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!



#### 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



#### 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?



#### 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 It. 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



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



#### 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com