

Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Maison individuelle bien entretenue située en périphérie de la ville, sur un grand terrain.

**CODE DU BIEN: 25248101**



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

**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 718 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248101	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Balcon
Année de construction	1985		

**CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2035	Consommation finale d'énergie	402.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen

## La propriété



The image shows a promotional setup for Von Poll Immobilien. In the center, a smartphone displays a large QR code. Above the QR code, a white speech bubble contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property). To the left of the smartphone, a laptop screen shows the Von Poll website with a property listing. Below the laptop, a smaller smartphone screen also displays the website. To the right of the smartphone, there is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top. Below the logo, the text reads: "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." (Exclusive and professional property valuation). Underneath this, a bulleted list of questions is provided: • 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? At the bottom of the panel, it says: "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." (Your personal and exclusive property analysis is available after just a few clicks). At the very bottom of the panel, the website address "www.von-poll.com" is listed.

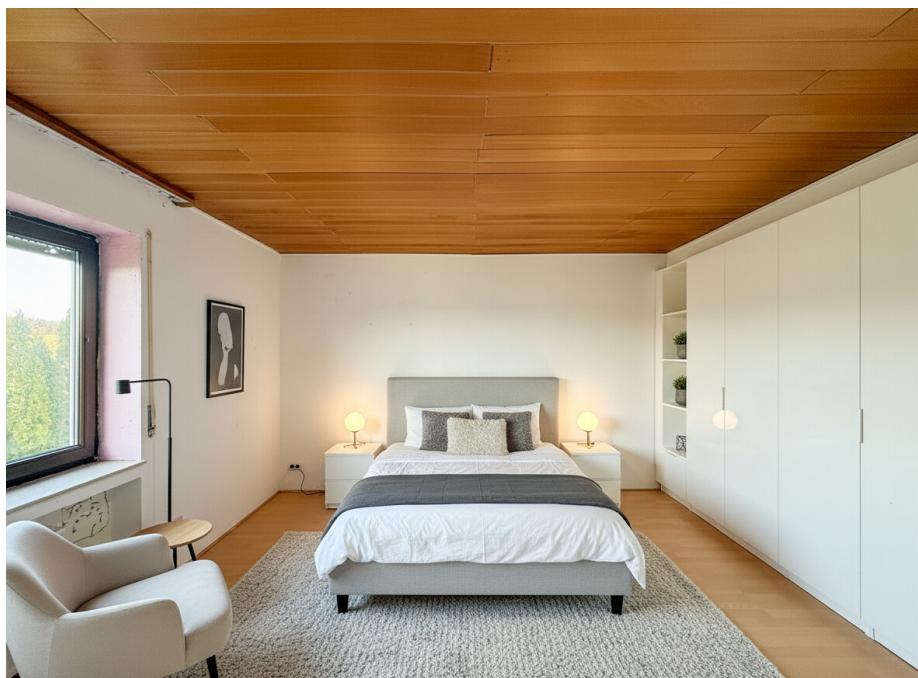
CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderhoffingen – Marktoffingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1985, offre une opportunité rare : un emplacement exceptionnellement calme en périphérie de la ville, combiné à un terrain généreux d'environ 718 m<sup>2</sup> et à de nombreuses possibilités d'aménagement et d'extension. Les amoureux de la nature, tout en bénéficiant d'une excellente desserte par les transports, trouveront ici la maison idéale. Elle propose un plan classique et convivial, idéal pour une famille, sur une surface habitable d'environ 150 m<sup>2</sup>. Le séjour lumineux du rez-de-chaussée s'ouvre directement sur une loggia ensoleillée et un vaste jardin – un lieu idyllique pour se détendre, jouer ou jardiner, avec une vue imprenable sur la verdure environnante. La cuisine, avec son cellier attenant, offre un espace de rangement pratique et facilite le quotidien. Une chambre parentale et une chambre d'enfant spacieuse se trouvent également à ce niveau. La salle de bains, baignée de lumière naturelle et équipée d'une baignoire et d'une douche, ainsi que des toilettes séparées, complètent parfaitement l'agencement du rez-de-chaussée – un atout majeur pour les familles. Un atout majeur de cette propriété est son grenier actuellement non aménagé, offrant un potentiel précieux pour créer un espace de vie supplémentaire d'environ 70 m<sup>2</sup>. Que vous envisagiez plusieurs chambres d'enfants, un bureau spacieux, un studio pour les invités ou une suite parentale moderne, vous pourrez y concrétiser vos rêves et valoriser significativement le bien. Le sous-sol complet offre un espace supplémentaire exploitable, comprenant une salle de loisirs d'environ 28 m<sup>2</sup>, idéale pour les activités de loisirs, un atelier ou une salle de sport. D'autres pièces au sous-sol sont parfaites pour le rangement, un cellier ou une buanderie. Deux garages individuels complètent l'ensemble et offrent un stationnement pratique. Les équipements et les finitions reflètent en grande partie l'année de construction, et la maison nécessite des travaux de rénovation. Elle représente une excellente opportunité pour les acheteurs recherchant une base solide pour créer la maison de leurs rêves dans un emplacement privilégié en périphérie de la ville, grâce à des travaux de modernisation, d'agrandissement et de personnalisation. Nous serions ravis de vous conseiller personnellement et vous invitons cordialement à découvrir le charme unique de ce lieu et les multiples possibilités qu'il offre lors d'une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt !

CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Markt Offingen / Minder Offingen – Markt Offingen

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten Infrastrukturen mit verlässlicher Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung unterstreichen 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

**CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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