

Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Különálló, jól karbantartott családi ház a város szélén, nagy telekkel

VP azonosító: 25248101



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 718 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25248101               |
| Hasznos lakótér | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 5                      |
| Hálósobák       | 2                      |
| Fürdoszobák     | 1                      |
| Építés éve      | 1985                   |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 295.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség           | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.07.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 402.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1985                |

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan





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

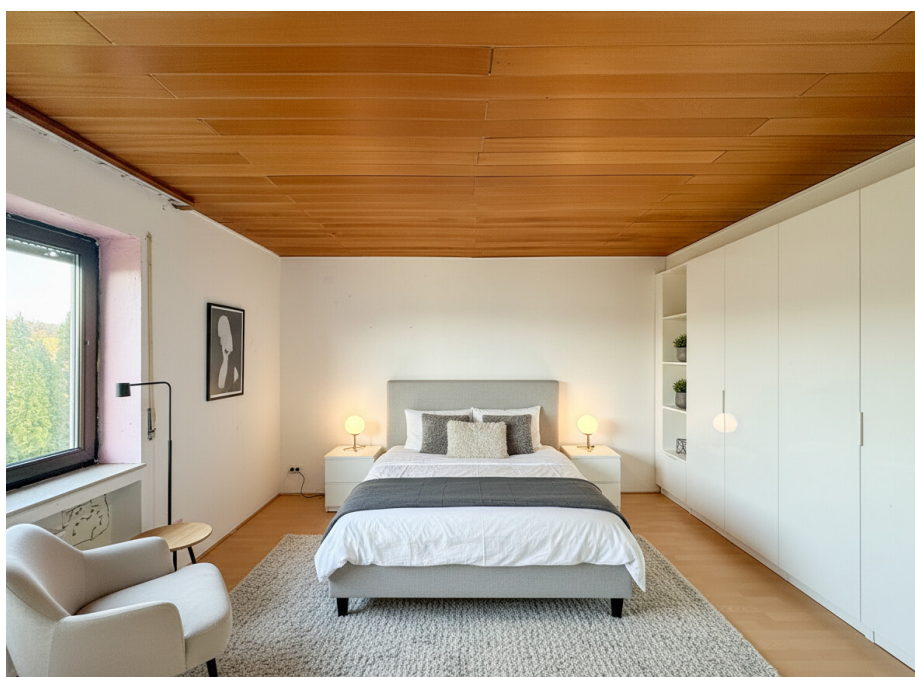
VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Az első benyomás

Ez az 1985-ben épült különálló családi ház ritka lehetőséget kínál: egy csodálatosan csendes helyet a város szélén, egy nagy, körülbelül 718 m<sup>2</sup>-es telekkel, valamint változatos bővítési és kialakítási lehetőségekkel. Bárki, aki értékeli a természet közelségét és a jó közlekedési kapcsolatokat, megtalálja itt a tökéletes otthont. A ház klasszikus, családbarát alaprajzzal rendelkezik, körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A földszinten található világos nappali közvetlenül a napsütötte loggiára és a tágas kertre nyílik – idilli hely a pihenésre, játékokra vagy kertészkedésre, gyönyörű kilátással a környező zöldre. A hozzá tartozó kamrával ellátott konyha praktikus tárolóhelyet kínál, és megkönnyíti a kényelmes mindennapokat. Ezen a szinten található még egy hálószoba és egy arányos gyerekszoba is. A természetes fénnel megvilágított fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, valamint egy külön WC-vel ideálisan kiegészíti a földszinti elrendezést – ami különösen előnyös a családok számára. Különleges látványosság a jelenleg befejezetlen tetotér, amely értékes lehetőséget kínál további lakótér kialakítására körülbelül 70 m<sup>2</sup>-en. Akár több gyerekszobát, tágas dolgozószobát, vendégstúdiót vagy modern hálószobát képzel el – itt megvalósíthatja egyéni álmait, és jelentősen növelheti az ingatlan értékét. A teljes pince további hasznos területet kínál, beleértve egy nagyjából 28 m<sup>2</sup>-es hobbiszobát, amely tökéletes szabadidős tevékenységekhez, muhelynek vagy fitnessrészlegnek. További pincehelyiségek ideálisak tárolásra, kamrának vagy mosókonyha elhelyezésére. Két különálló garázs teszi teljessé a kínálatot, és kényelmes parkolást biztosít. A berendezési tárgyak és berendezések nagyrészt az építési évet tükrözik, a ház felújításra szorul – ideális azoknak a vásárlóknak, akik szilárd alapot keresnek álmaik otthonának megteremtéséhez egy kiváló helyen, a város szélén, modernizáció, bővítés és személyre szabás révén. Örömmel adunk Önnek személyes tanácsot, és szeretettel meghívjuk, hogy egy megtekintés során tapasztalja meg a helyszín egyedi varázsát és a sokszínű lehetőségeket. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Minden a helyszínról

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?

**VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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