

Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

# Casa unifamiliare indipendente e ben tenuta alla periferia della città con un ampio appezzamento di terreno

**Codice oggetto: 25248101**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248101
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1985

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	402.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



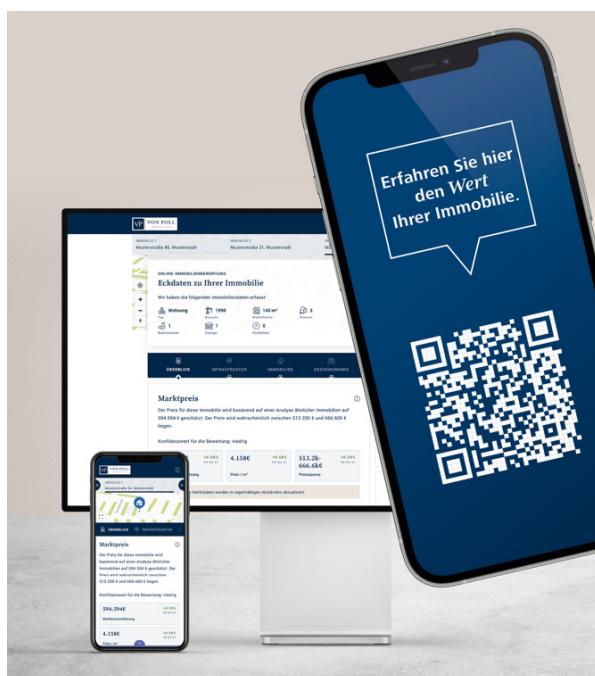
Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La proprietà



**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)

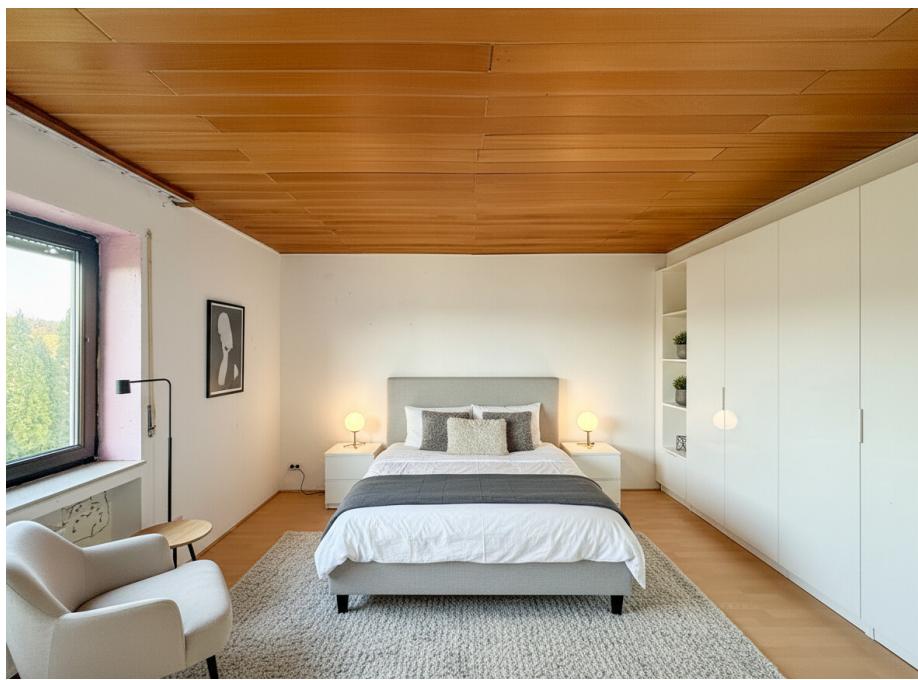
Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



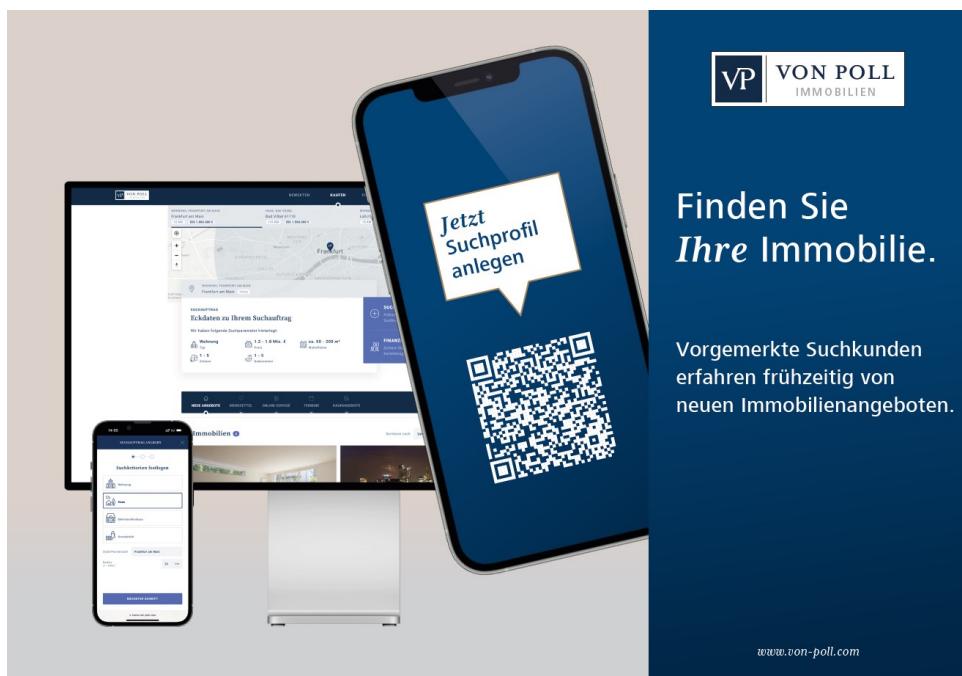
Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1985, offre una rara opportunità: una posizione meravigliosamente tranquilla ai margini della città, combinata con un ampio terreno di circa 718 m<sup>2</sup> e diverse possibilità di ampliamento e progettazione. Chi apprezza vivere a contatto con la natura e al contempo godere di ottimi collegamenti di trasporto troverà qui la casa perfetta. La casa si presenta con una planimetria classica e adatta alle famiglie, su una superficie abitabile di circa 150 m<sup>2</sup>. La luminosa zona giorno al piano terra si apre direttamente sulla loggia soleggiata e sull'ampio giardino, un luogo idilliaco per rilassarsi, giocare o dedicarsi al giardinaggio, con una splendida vista sul verde circostante. La cucina con dispensa adiacente offre pratici spazi di stoccaggio e facilita la vita quotidiana. A questo piano si trovano anche una camera da letto principale e una cameretta per bambini ben proporzionata. Il bagno con luce naturale, dotato di vasca e doccia, e un WC separato, completano idealmente la disposizione del piano terra, un vantaggio particolare per le famiglie. Un punto di forza particolare è la mansarda attualmente allo stato grezzo, che offre un prezioso potenziale per ulteriore spazio abitativo su circa 70 m<sup>2</sup>. Che si tratti di più camerette per bambini, un ampio ufficio, uno studio per gli ospiti o una moderna suite padronale, qui potrete realizzare i vostri sogni abitativi e aumentare significativamente il valore dell'immobile. L'intero seminterrato offre ulteriore spazio utilizzabile, tra cui una sala hobby di circa 28 m<sup>2</sup>, perfetta per attività ricreative, un laboratorio o una zona fitness. Ulteriori locali seminterrati sono ideali per ripostiglio, dispensa o lavanderia. Due garage singoli completano l'offerta e offrono un comodo parcheggio. Gli infissi e gli accessori riflettono in gran parte l'anno di costruzione e la casa è considerata bisognosa di ristrutturazione: ideale per gli acquirenti che cercano solide fondamenta su cui creare la casa dei loro sogni in una posizione privilegiata ai margini della città attraverso ammodernamenti, ampliamenti e personalizzazioni. Saremo lieti di consigliarvi personalmente e vi invitiamo cordialmente a scoprire il fascino unico di questa posizione e le diverse possibilità che offre durante una visita. Attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen

## Tutto sulla posizione

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?

**Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderoffingen – Marktoffingen**

## Ulteriori informazioni

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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25248101 - 86748 Marktoffingen / Minderöffingen – Marktoffingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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