

Offingen

Viel Raum für Ihre Ideen: EFH zwischen Lauingen und Günzburg

Codice oggetto: 25348028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,89 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m²

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

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

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25348028	Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Superficie netta	ca. 124,89 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	14.01.2026	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1964		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	166.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



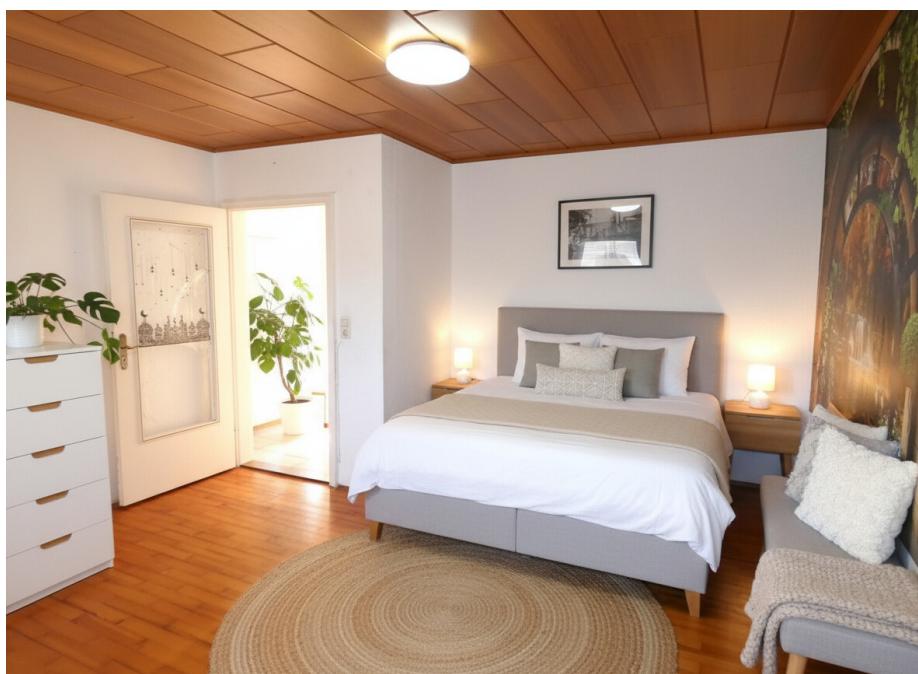
Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



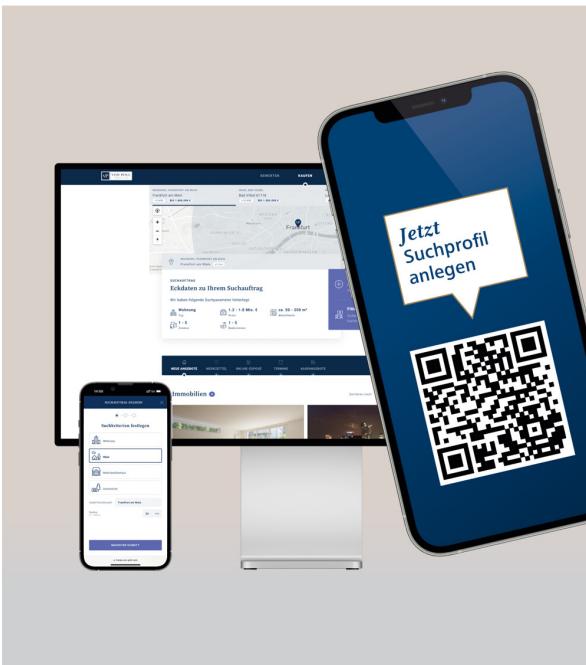
Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

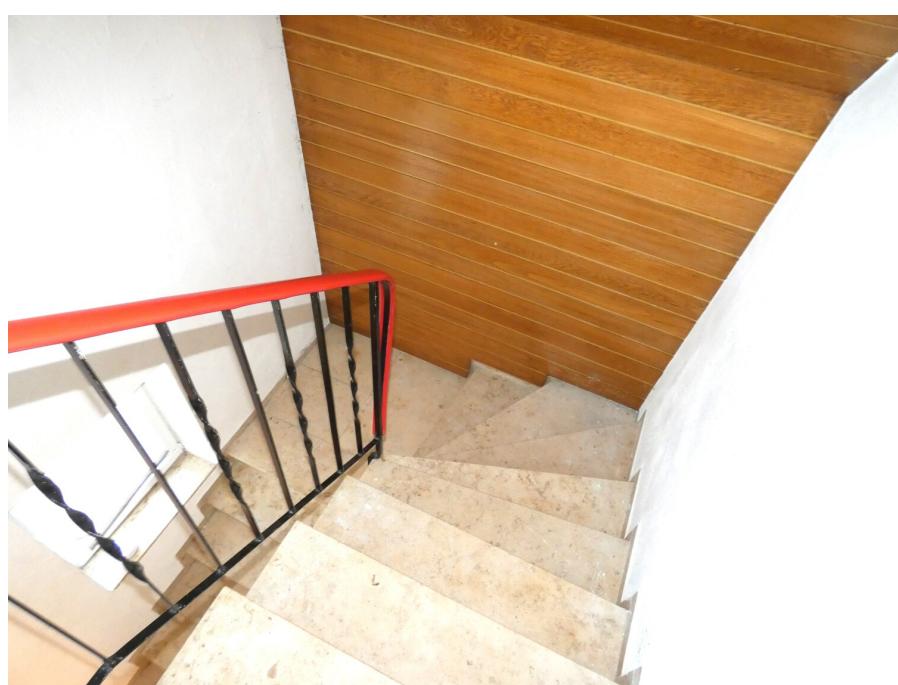
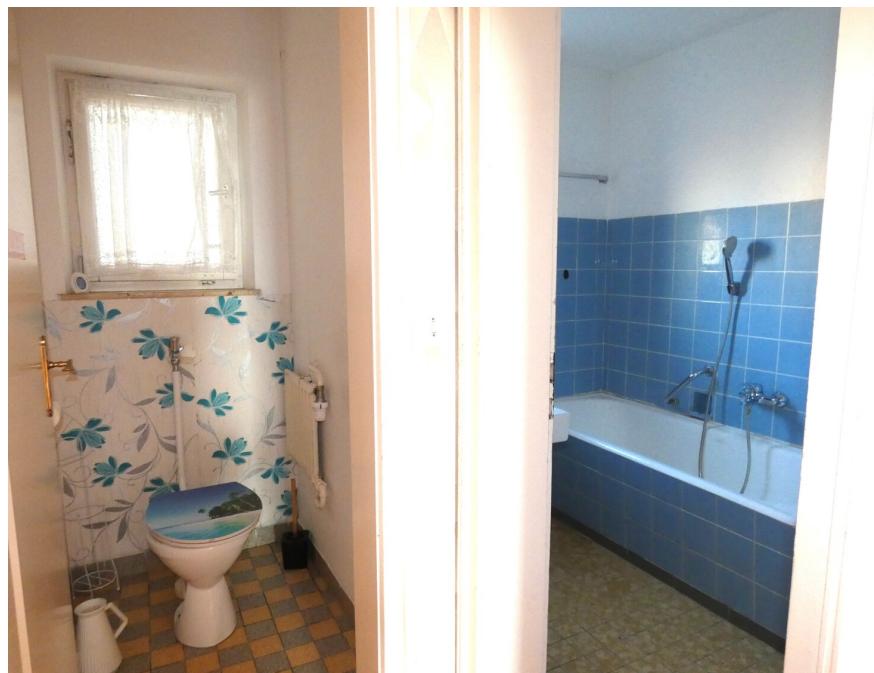
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



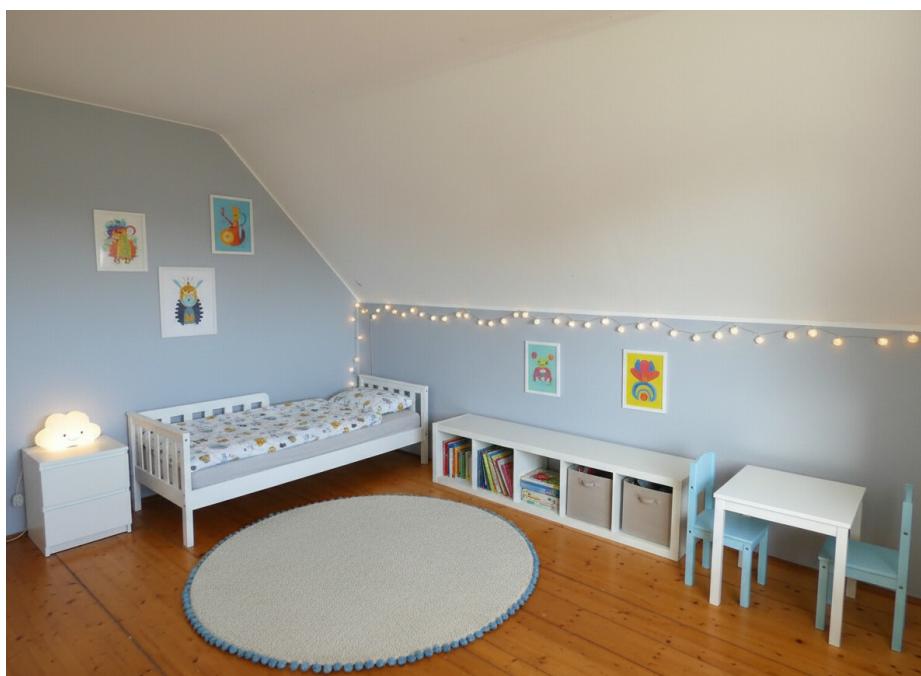
Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

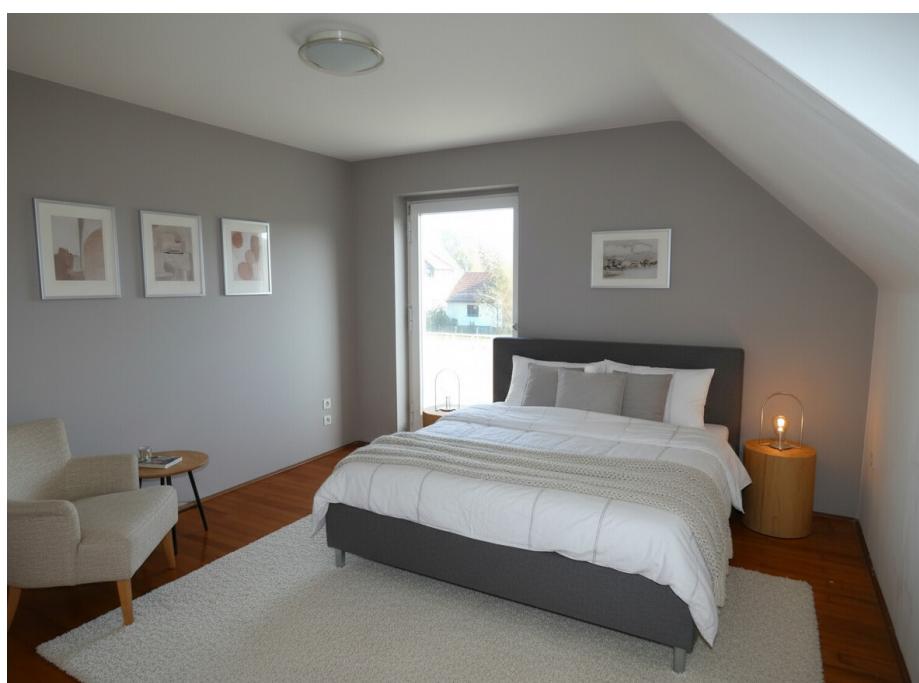
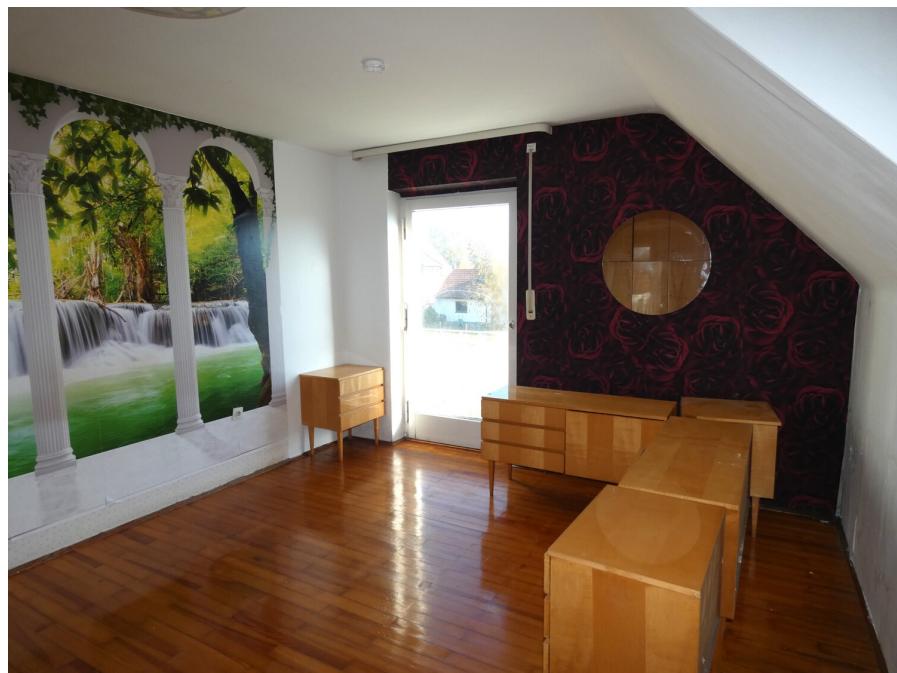
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



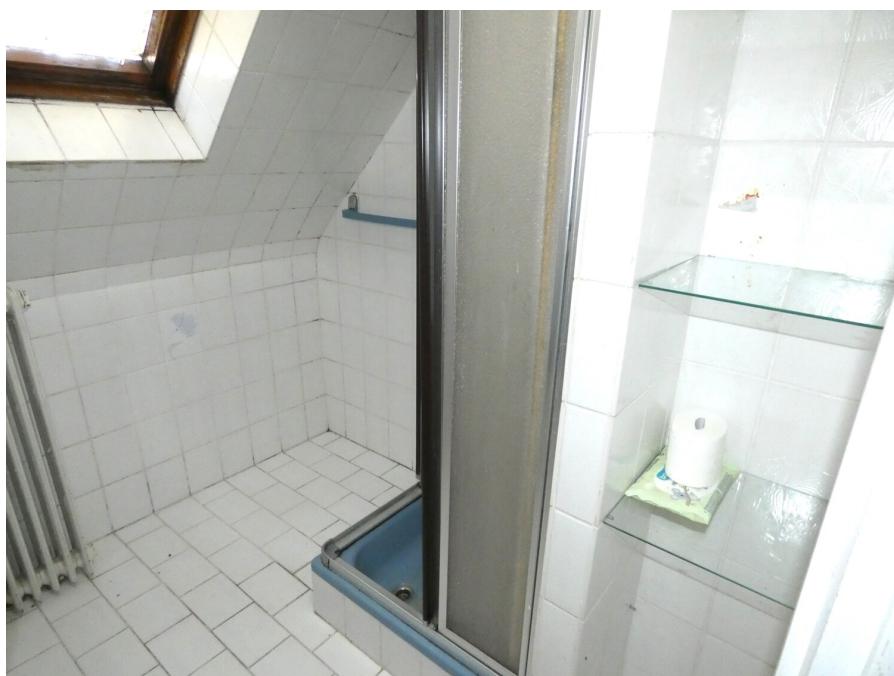
Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1964 präsentiert sich auf einem ca. 618 m² großen, gut geschnittenen Grundstück in einer gefragten Wohnlage mit einem angenehmen Wohnumfeld. Die Immobilie befindet sich in einer nicht hochwassergefährdeten Lage und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die einen individuellen Wohnsitz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die ideale Wohnfläche von ca. 124,89 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem zentralen Wohn- und Essbereich eine Küche, die viel Raum für persönliche Gestaltungsideen lässt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung in allen Zimmern und schaffen eine freundliche, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, der mit seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – für Spiel, Gartenbau oder entspannte Stunden im Freien.

Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Gleichzeitig ist genügend Raum vorhanden, um einen Arbeitsbereich oder Hobbyraum einzurichten. Die beiden Badezimmer gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern viel Komfort im Alltag.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen daher die Chance, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen bei der Modernisierung einzubringen. 2017 wurde eine neue Ölheizung verbaut, so dass die zuverlässige Versorgung über die Zentralheizung bereits auf einem aktuellen Stand ist. Die übrige Ausstattung bietet solide Voraussetzungen, um das Potential dieses Hauses individuell auszuschöpfen.

Neben dem Haus befinden sich weitere Nutzflächen, wie ein Keller und eine Garage, die ausreichend Stauraum und Möglichkeiten für Hobby oder Lagerung bieten. Das Grundstück ist eben und bietet durch seine Form und Größe viel Gestaltungsfreiraum. Die Entfernung zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist angenehm kurz: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie



VON POLL
REAL ESTATE

bietet. Für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

Tutto sulla posizione

Offingen besticht als charmante Marktgemeinde durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld schafft. Die hervorragende Infrastruktur mit gut erreichbaren Bildungsangeboten und einer soliden Grundversorgung im Gesundheitswesen macht den Ort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität legen. Die verkehrstechnische Anbindung überzeugt durch den Bahnhof an der Ulm–Augsburg-Bahnlinie sowie durch ein gut ausbautes Netz von Straßen und Radwegen, die Mobilität und Flexibilität im Alltag gewährleisten.

In Offingen finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor: Schulen und Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die Bildung und Betreuung der Kinder. So sind beispielsweise die Grundschule Offingen und die Mittelschule nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, was den Schulweg sicher und bequem gestaltet. Ergänzend dazu laden nahegelegene Spielplätze und großzügige Grünflächen wie der Mindelstrand, der in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar ist, zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von der Nähe zur Mindelhalle, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Sportmöglichkeiten bietet.

Die Gesundheitsversorgung ist durch niedergelassene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in kurzer Distanz gewährleistet, so dass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe zur Verfügung steht. Sie erreichen beispielsweise die Apotheke Offingen in etwa 14 Minuten zu Fuß, was besonders für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigender Faktor ist. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte in fußläufiger Entfernung, die eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren garantieren. Kulinarisch lädt der Landgasthof Krone, nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, zu geselligen Familienessen in angenehmer Atmosphäre ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, etwa die Haltestelle Offingen Schule/Mindelhalle in nur vier Minuten zu Fuß, optimal gewährleistet. Auch der Bahnhof Offingen ist mit einem angenehmen 17-minütigen Spaziergang erreichbar, was Pendeln und Ausflüge in die umliegenden Städte unkompliziert macht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause



VON POLL
REAL ESTATE

suchen, bietet Offingen eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitwert.

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

IHRE ANFRAGE



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25348028 - 89362 Offingen

Partner di contatto

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

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com