Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Grundstein für Ihre Zukunft: Attraktives Reihenendhaus in modernster Bauweise

Objektnummer: 23248053_3

KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,23 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 202 m²

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick

Objektnummer	23248053_3
Wohnfläche	ca. 147,23 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	540.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	20.06.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	45.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ein erster Eindruck

Ruhige und zentrale Lage, neu und modern gebaut, energetisch auf neuestem Stand, Platz für Kinderzimmer und Homeoffice, Garten und Terrasse - das sind Ihre Suchkriterien? Dann sind Sie nun fündig geworden.

Dieses neue Reiheneckhaus bietet Ihnen insgesamt vier Zimmer sowie ein Studio und verfügt damit über eine Wohnfläche von ca. 147,23 m², die sich auf drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Studio und einen Wohn- und Essbereich verteilen. Eine Gartenterrasse und eine Dachterrasse sorgen für zusätzliche Fläche im Freien, auf der Sie die Sonne genießen können. Ein Highlight der Räumlichkeiten ist sicherlich das helle Studio im Dachgeschoss mit Zugang auf die Dachterrasse.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung, Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung und die gezielte Auswahl der nachhaltigen Rohstoffe sorgen für besten Wohnkomfort. Durch die fortschrittliche ökologische Bauweise, reduziert sich der Energieverbrauch um ca. 60 % im Vergleich zu einem konventionellen Neubau. So sparen Sie auf Dauer bares Geld bei Ihren Nebenkosten. Die vorhandene Fernwärmequelle aus dem Oettinger Netz sorgt zudem für eine moderne und kostengünstige Heizungsart.

Die Dachterrasse des Reiheneckhauses ist mit einem unbehandelten Echtholzbelag versehen, der für Komfort und Gemütlichkeit sorgt. Auch die Umgebung des Hauses bietet viele Vorteile. Eine parkähnliche Anlage mit Spielflächen und Gemeinschaftsbereichen schaffen eine freundliche und harmonische Umgebung.

Eine Einzelgarage und ein Stellplatz davor bieten Ihnen Abstellmöglichkeiten für Ihre Pkw. Wer dennoch einen TG-Stellplatz benötigt, kann diesen optional hinzukaufen. Um den Wohnpark gibt es weitere frei zugängliche Parkflächen. Verlegte Glasfaserkabel sorgen für schnelles Internet, so dass auch Ihrem Homeoffice nichts im Wege steht.

Ein weiteres besonderes Merkmal des Objekts ist die Dachbegrünung, die ein angenehmes, kühles Klima schafft und zugleich die Umwelt schont. Beim Bau des Hauses wurden weitgehend natürliche, regionale und ökologische Baustoffe verwendet.

Das Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und bietet damit ein optimales Wohngefühl. Der gesamte Bau des Hauses wurde federführend von einem Unternehmen der Taglieber Holzbau GmbH durchgeführt,

wodurch eine hohe Qualität und ein professionelles Umfeld garantiert sind.

Zusammengefasst handelt es sich bei diesem Reiheneckhaus um eine moderne, hochwertige Immobilie, die eine perfekte Mischung aus Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit bietet. Die umweltbewusste Ausstattung, die moderne Heizungsart und die zentrale Lage machen das Haus zu einem idealen Rückzugsort für Familien oder Paare.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ausstattung und Details

+ schlüsselfertiger Neubau inkl. Begrünung der Freiflächen
+ KfW 40+ Standard, beste Energieeffizienz durch BNK Zertifizierung bestätigt
+ Förderungen bei der Finanzierung möglich
+ 60 % weniger Energieverbrauch als ein vergleichbarer Neubau in konventioneller Bauweise
+ eigene PV und Stromspeicher inklusive
+ Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz sorgt für Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen
+ schicke Dachterrasse mit unbehandeltem Echtholzbelag und Sichtschutz
+ sämtliche Erschließungskosten inklusive auch Glasfaserkabel
+ Einzelgarage und Stellplatz inklusive
+ bei Bedarf kann ein TG-Stellplatz zusätzlich erworben werden (22.500 €)
+ kontrollierte Wohnraumlüftung durch Pendellüfter (dezentrale Lüftung mit ca. 75 % Wärmerückgewinnung),TÜV-geprüft
+ Dachbegrünung; Gut für die Umwelt und angenehmes Raumklima
+ Verwendung natürlicher, regionaler und ökologischer Baustoffe
+ parkähnliche Anlage mit Gemeinschafts- und Spielflächen
+ gesamter Bau durch regionale Firmen

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Alles zum Standort

Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.100 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km.

Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden.

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 23248053_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com