**Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Barrierefrei im Wohnpark in Oettingen: Ein großes Stück Lebensgefühl in den eigenen vier Wänden

***Número de propiedad: 23248047.12***

**PRECIO DE COMPRA: 260.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,17 m$^2$ • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23248047.12 |
| Superficie habitable | ca. 53,17 m² |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2023 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 22500 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 260.500 EUR |
| Piso | Planta baja |
| Estado de la propiedad | a estrenar |
| Método de construcción | Estructura de madera |
| Espacio utilizable | ca. 2 m² |
| Características | Terraza |

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción urbana |
| Fuente de energía | Tele |
| Certificado energético válido hasta | 20.06.2033 |
| Fuente de energía | Distrito |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 37.90 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A |
| Año de construcción según el certificado energético | 2023 |

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

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

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Una primera impresión

Investieren Sie in Ihre Zukunft in Oettingen - hier finden Sie ein Wohnbauprojekt, das nicht nur modernes Wohnen, sondern auch geringe Energiekosten und ökologische Bauweise garantiert.

In der heutigen Zeit gewinnen Nachhaltigkeit und geringe Lebenshaltungskosten immer mehr an Bedeutung. Mit dieser attraktiven Erdgeschosswohnung mit großzügigem Gartenanteil in Oettingen machen Sie einen großen Schritt in die richtige Richtung und wohnen dabei zentral, modern und barrierefrei.

Diese einzigartige 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 53,17 m² und bietet Ihnen ein komfortables und nachhaltiges Wohnkonzept. Das Highlight dieser Immobilie ist der private Gartenbereich mit einer Fläche von ca. 42 m², die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen Terrasse, die ca. 12,50 m² umfasst und den perfekten Ort für gemütliche Stunden im Grünen darstellt.

Diese Wohnung erfüllt den KfW 40+ Standard, was bedeutet, dass sie besonders energieeffizient ist. Zusätzlich eröffnen sich attraktive Förderungsmöglichkeiten, die Ihnen finanzielle Vorteile bieten können. Eine integrierte Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt dafür, dass Sie geschätzte 70 % Ihrer Stromkosten im Jahr einsparen können, während die Fernwärme aus dem bestehenden Oettinger Netz Ihnen Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen ermöglicht. Die Wohnung verfügt zudem über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die für frische und gesunde Luft in Ihren eigenen vier Wänden sorgt und Energie spart.

Ein Tiefgaragenstellplatz kostet 22.500 Euro, bietet Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Das Gebäude beeindruckt nicht nur durch seine energieeffizienten Merkmale, sondern auch durch seine ökologische Ausrichtung. Die Dachbegrünung und die parkähnlichen Außenanlagen tragen zur Förderung von Insekten und einem angenehmen Raumklima bei, während natürliche und ökologische Baustoffe für eine nachhaltige Bauweise stehen und das Klima schützen.

Die Wohnanlage selbst ist parkähnlich gestaltet und bietet Ihnen gemeinschaftliche Flächen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder. Zusätzlich steht Ihnen ein Carsharing-

Angebot zur Verfügung, das Ihnen eine flexible Mobilität ermöglichen kann.

Die Lage der Wohnung ist ideal mit einer sehr guten Infrastruktur und einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem fußläufig erreichen können.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil zu erwerben und ein nachhaltiges und komfortables Wohnen in Oettingen zu genießen! Hier gelangen Sie zum virtuellen Rundgang durch die Immobilie: https://von-poll.com/tour/landkreis-donau-ries/ePxr

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser bezugsbereiten Immobilie begeistern.

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Detalles de los servicios

+ Erdgeschosswohnung mit ca. 42 m² Gartenanteil
+ Eigene Terrasse mit ca. 12,50 m²
+ 2-Zimmer-Wohnung auf ca. 53,17 m²
+ KfW 40 + Standard
+ Fördermöglichkeiten durch Zertifizierung nach DGNB (Gütesiegel nachhaltiges Bauen)
+ Photovoltaikanlage mit Speicher / Stromkosteneinsparung im Jahr ca. 70%
+ Energiekosteneinsparung gegenüber einer Wohnung z. B. 1990 baujahresüblich ca. 1.000 EUR im Jahr
+ Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz
+ Kontrollierte Wohnraumlüftung
+ Dachbegrünung für Insekten und angenehmes Klima im Gebäude
+ Verwendung natürlicher und ökologischer Baustoffe
+ Parkähnliche Anlage mit Gemeinschafts- und Spielflächen
+ Carsharing-Angebot für mehr Flexibilität
+ Sehr gute Infrastruktur
+ Verkehrsberuhigte Wohngegend
+ zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 22.500 Euro

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Todo sobre la ubicación

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. 5.400 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.

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 37.90 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.

**Número de propiedad: 23248047.12 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com