

Offingen

# Gepflegte Dreizimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz

CODE DU BIEN: 25450001



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

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25450001
Surface habitable	ca. 69 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	159.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	129.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## La propriété



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## Plans d'étage



Erdgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## Une première impression

Diese charmante und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle Atmosphäre. Die Wohnung ist gut und verlässlich vermietet. Das Wohnzimmer besticht mit großen Fenstern und einem direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, der viel Sonne bietet und zum Entspannen einlädt. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich. Das geräumige Schlafzimmer ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, liegt zum Hof hin und sorgt für zusätzliche Ruhe. Alle Wohnräume sind mit einem pflegeleichten Laminatboden ausgestattet, der für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. Das innenliegende, aber großzügig geschnittene Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein WC. Zur Wohnung gehören ein praktischer Kellerraum sowie ein eigener Außenstellplatz. Zusätzlich stehen ein gemeinsamer Waschkeller und ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Lage ist besonders ruhig, dennoch sind Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein gemütliches und gut geschnittenes Zuhause mit Balkon suchen.

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## Détails des commodités

- + Hochparterre
- + 3 Zimmer
- + Balkon
- + ca. 69 m<sup>2</sup>
- + Hausgeld: 334 €
- + gut vermietet
- + Abstellraum in der Wohnung
- + Kellerabteil
- + Außenstellplatz



**CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen**

## Tout sur l'emplacement

Offingen ist ein idyllischer Markt im Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben, eingebettet in die malerische Landschaft des Donaurieds zwischen Ulm und Donauwörth. Mit seinen rund 4.400 Einwohnern verbindet Offingen traditionelles Flair mit moderner Lebensqualität. Die Gemeinde verfügt über eine solide Infrastruktur, die den Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht wird. Es gibt mehrere Supermärkte und Discounter, verschiedene Fachgeschäfte und beliebte Gaststätten. Für die medizinische Versorgung stehen in Offingen mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen zur Verfügung. Eine Apotheke ergänzt dieses Angebot. Die lokale Wirtschaft wird durch eine Vielzahl von Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen geprägt, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten. Familien profitieren von einer guten Bildungslandschaft: Das Johanniter-Kinderhaus "Glücksstern" in Offingen und das Johanniter-Kinderhaus "Zauberwald" im Ortsteil Schnuttenbach betreuen in insgesamt sieben Kindergartengruppen und drei Kinderkrippengruppen die jüngsten Bürger. Die Grund- und Mittelschule Offingen bietet eine moderne Ausstattung und ein engagiertes Lehrerkollegium. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Burgau, Günzburg, Wettenhausen und Lauingen. Offingen bietet seinen Einwohnern ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein, insbesondere entlang des Donau-Radwegs, der Teil des europäischen Fernradwegs EuroVelo 6 ist. Zudem fördern zahlreiche Vereine das gesellschaftliche Miteinander und bieten Aktivitäten für Jung und Alt. Insgesamt zeichnet sich Offingen durch eine gelungene Mischung aus Tradition und Moderne aus und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer reizvollen Umgebung. Die verkehrstechnische Anbindung Offingens ist sehr gut: Der Bahnhof Offingen liegt an der Hauptstrecke Stuttgart–Ulm–Augsburg–München und ermöglicht stündliche Verbindungen in beide Richtungen. Der ÖPNV ist durch die landkreisweite Verfügbarkeit des Flexibusses sehr gut ausgebaut. Die Bundesstraßen B10 und B16, vor allem aber auch die Autobahn A8, sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten damit eine ausgezeichnete Anbindung nicht nur für Berufspendler.

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25450001 - 89362 Offingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3 Günzburg  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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