

Offingen

# Gepflegte Dreizimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25450001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

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

**CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25450001
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	129.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.02.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## Planimetrie



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25450001 - 89362 Offingen

## Partner di contatto

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

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)