

Offingen

# Gut vermietetes Dachgeschossappartement mit Außenstellplatz

????????? ??????????: 25450002



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

????? ??????: 109.000 EUR • ??????????: ca. 40 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

???????? ??????????: 25450002 - 89362 Offingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25450002 - 89362 Offingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25450002	????? ???????	109.000 EUR
????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1993	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 25450002 - 89362 Offingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	129.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.02.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1993

???????? ??????????: 25450002 - 89362 Offingen

?? ?????????



???????? ????????: 25450002 - 89362 Offingen

?? ????????



**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**

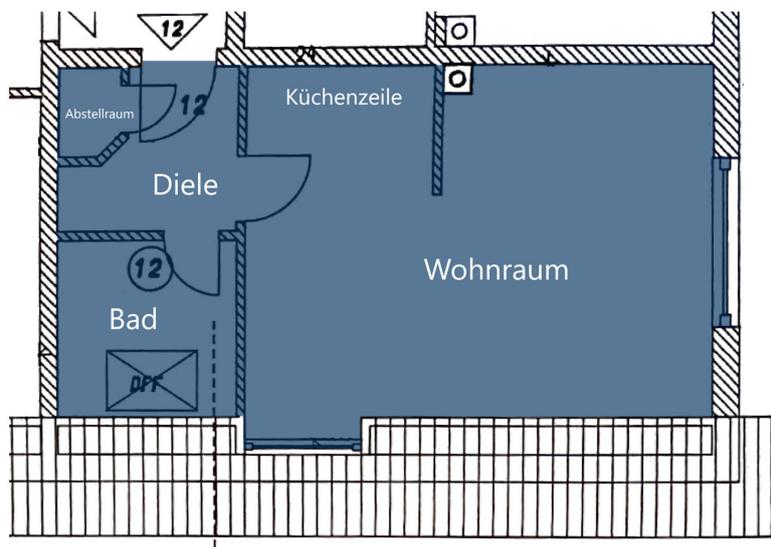
Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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



???????? ?????: 25450002 - 89362 Offingen

??????



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25450002 - 89362 Offingen

??? ?????? ???????????

Dieses helle und gut geschnittene 1-Zimmer-Appartement im Dachgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer sonnigen Südausrichtung. Auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung alles, was man zum Wohlfühlen braucht: ein einladender Wohn- und Schlafbereich, eine praktisch integrierte kleine Küche sowie ein Tageslichtbad. Ein Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil und ein Außenstellplatz. Sie befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage in ruhiger, aber dennoch verkehrsgünstiger Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Das Appartement ist gut vermietet – eine solide Kapitalanlage. Das monatliche Hausgeld beträgt 221 €.

???????? ??????????: 25450002 - 89362 Offingen

????????????????? ??? ???? ?????

- + Dachgeschoss
- + Einzimmer-Appartement
- + Badezimmer mit Tageslicht
- + ca. 40 m<sup>2</sup>
- + Hausgeld: 221 €
- + gut vermietet
- + Abstellraum in der Wohnung
- + Kellerabteil
- + Außenstellplatz

??????? ???????: 25450002 - 89362 Offingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25450002 - 89362 Offingen

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25450002 - 89362 Offingen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)