

Offingen

# Lichtdurchflutete Zweizimmerwohnung mit Balkon und Garage

????????? ??????????: 25450007



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

???? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 47 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25450007 - 89362 Offingen

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

???????? ?????????: 25450007 - 89362 Offingen

?? ??? ??????

|                    |            |                  |                       |
|--------------------|------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25450007   | ???? ?????       | 135.000 EUR           |
| ????????           | ca. 47 m²  | ????????         | Käuferprovision       |
| ??????             | 1          |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????             | 2          |                  | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 1          |                  | beurkundeten          |
| ????????           |            |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 1          | ???? ??????????? | 2024                  |
| ???? ???????????   | 1993       | ??????           | ??????                |
| ????? ???????????  | 1 x ?????? | ??????????       | ??????????????        |
|                    |            |                  | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 25450007 - 89362 Offingen

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 184.49 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.12.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993           |

??????? ???????? : 25450007 - 89362 Offingen

?? ????????



??????? ???????? : 25450007 - 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)



??????? ???????? : 25450007 - 89362 Offingen

?? ????????



???????? ??????????: 25450007 - 89362 Offingen

?? ?????????



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience here the value of your property.)

A desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop screen shows a detailed property analysis with various charts and data points. The smartphone screen shows a similar view, highlighting the mobile accessibility of the service.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

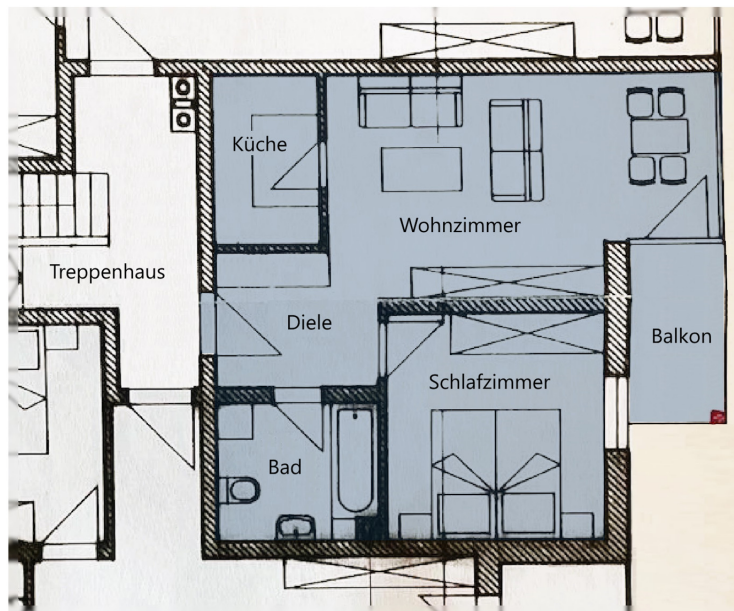
??????? ?????????: 25450007 - 89362 Offingen

?? ????????



???????? ??: 25450007 - 89362 Offingen

??????



Obergeschoss 1

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

??????? ???????: 25450007 - 89362 Offingen

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

Diese freundliche und helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer kleinen, gepflegten Wohnanlage in Offingen. Die nach Süden ausgerichtete Wohnung besticht durch eine große Glasfront im Wohnzimmer, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt und mit einem elektrisch bedienbaren Rollladen verschattet werden kann. Der gut nutzbare Balkon weist nach Süden und Westen und bietet einen idealen Ort, um den Alltag entspannt ausklingen zu lassen. Im Wohnzimmer sorgt ein hochwertiges Echtholzparkett für eine angenehme Wohnatmosphäre, während das geräumige Schlafzimmer über einen fußwarmen Korkfußboden verfügt. Die kompakte, aber funktionale Küche ist gut ausgestattet und bietet alles, was man zum Kochen benötigt. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie Platz für eine Waschmaschine. Der Eingangsbereich und die Küche sind gefliest. Die praktische Diele bietet ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe und einen Schrank, um alles gut zu verstauen, was man für einen modernen Hausstand benötigt. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie eine Einzelgarage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Diese attraktive Immobilie überzeugt insbesondere auch mit ihrer ausgesprochen ruhigen und dennoch zentralen Lage. Das Grundstück grenzt nirgends unmittelbar an eine der umliegenden, wenig befahrenen Wohnstraßen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentlichen Einrichtungen sind auch zu Fuß gut erreichbar. Die attraktive Wohngegend macht diese Immobilie besonders interessant für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnung ist derzeit an eine verlässliche Mieterin vermietet, die verständlicherweise darum gebeten hat, keine Bilder ihres privaten Bereichs zu veröffentlichen. Sie können sich bei einem Besichtigungstermin gerne selbst ein Bild von diesem attraktiven Objekt machen.

??????? ?????????: 25450007 - 89362 Offingen

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

- + 1. Obergeschoss
- + 2 Zimmer
- + Balkon
- + ca. 47 m<sup>2</sup>
- + Hausgeld: 183 €
- + verlässlich vermietet
- + Parkett/Korkfußboden
- + Kellerabteil
- + Garage

??????? ?????????: 25450007 - 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.

??????? ?????????: 25450007 - 89362 Offingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 184.49 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ?????????: 25450007 - 89362 Offingen

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

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

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3 Günzburg  
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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