

# EXPOSÉ

## Einfamilienhaus mit Stadel u. Maschinenhalle zentral in Offingen !!!



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 89362 Offingen  
Baujahr: 1969  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 135 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.106 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Elektro

**VERKAUFT**

> Haus  
> Offingen  
> 7 Zimmer

> 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 15-412



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1969
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.106 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	285,56 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1969
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Elektro
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Sie suchen eine besondere Immobilie mit ausreichend Platz für Mensch, Tier und/oder Ihrem Gewerbe? Wir freuen uns, Ihnen hier eine ganz besondere Immobilie anbieten zu können, eine wahrhaft einmalige Gelegenheit! Durch die wahnsinnig zentrale Lage wäre hier eventuell auch möglich eine Kfz-Werkstatt oder ähnliche Gewerbe zu verwirklichen!

Dieses wahnsinnig interessante Anwesen lässt keinerlei Wünsche offen, als kleine Übersicht vorab, hier erwartet Sie:

ca. 1106 m<sup>2</sup> Grund in sonniger und gefragter Lage von Offingen, sehr zentral gelegen  
ein großes Einfamilienhaus mit ca. 135m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ein großer Stadel/ehem. Stallungen, angebaut an das Wohnhaus, ca. 135m<sup>2</sup>

ein großer separater Stadel/Maschinenhalle mit ca. 105m<sup>2</sup> Stellfläche in 2 Hälften unterteilt  
zwei KFZ-Garagen, einmal Standard Maß, einmal XXL mit 23m<sup>2</sup> Stellfläche

### Zum Wohnhaus:

Das 1969 aufgestockte Wohnhaus punktet nicht nur mit ausreichend Zimmern für die ganze Familie, sondern bietet ihnen wahnsinniges Potenzial für eine zeitgemäße Sanierung und Renovierung nach ihren Wünschen.

Nach Zutritt findet sich ein zentraler Flur, von diesem aus erreichen Sie das Esszimmer sowie die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche sowie einem neuwertigen Küchenofen ausgestattet ist. Daneben findet sich das große Esszimmer mit ausreichend Platz für die ganze Familie. Auch das große Wohnzimmer welches ebenfalls mit einem Holzofen ausgestattet ist befindet sich im EG, ebenso ein variabel nutzbares Schlaf-, Kinder-, oder Gästezimmer. Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich noch eine praktische Waschküche welche auch mit einem WC ausgestattet ist, sowie der Durchgang zu den Wirtschaftsbereichen. Als weiteres Highlight findet sich ein zweiter Eingangsbereich, der Ihnen den Durchgang zur geräumigen KFZ-Garage ermöglicht, wie aber auch den Zugang zum schön eingewachsenen Garten.

### Ausstattung:

Im Obergeschoss findet sich ebenfalls ein zentraler Flur sowie das große Elternschlafzimmer. Ebenso finden sich zwei weitere Zimmer, ideal nutzbar als Schlaf- und Kinderzimmer oder aber auch als Home-Office. Auch das Tageslichtbadezimmer welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist befindet sich im OG. Dazu findet sich ein separates WC sowie als kleines Highlight ein Sonnenbalkon der bereits mit einem neuen Geländer ausgestattet ist.

Weitere Ausbaureserve würde das Dachgeschoss bieten, hier könnte man weitere 45-50 m<sup>2</sup> generieren falls man eine Großfamilie unterbringen möchte oder diesen Bereich eventuell als künftigen Hobby-Raum (z.B. Modelleisenbahn, Künstleratelier) nutzen möchte. Das Haus ist nicht unterkellert, die Fenster wurden bereits im Jahr 2005 erneuert. Beheizt wird das Haus derzeit elektrisch über Nachtspeicheröfen und Stückholzöfen.

Das große Grundstück gepaart mit den enorm durchdachten und zahlreichen Unterstellmöglichkeiten gibt Ihnen hier die Möglichkeit der absolut variablen Nutzung. Ob Sie hier ihre Oldtimersammlung oder eventuell ihre Werkstatt unterbringen, oder einfach ein paar Tiere halten möchten, ihrer Phantasie sind hier fast keine Grenzen gesetzt! Egal ob Sie hier einen Reifenhandel aufziehen möchten, eventuell von hier aus ihre Handwerkerfahrzeuge für die Baustellen laden (Maler, Bodenleger, Fliesenleger, Hausmeisterservice...) oder einfach nur großzügig wohnen möchten und eventuell noch etliche Stellplätze für Wohnwagen und Co. vermieten um ein passives Einkommen zu generieren, Sie sind hier Herr

- > Haus
- > Offingen
- > 7 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-412



der Dinge, Sie werden von den Vorteilen profitieren! Greifen Sie zu bevor es ein anderer tut!

## Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Offingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Der nächste Autobahnanschluss an die A8 ist Jettingen oder Günzburg, beide in gerade 10 Autominuten erreichbar. Die Flughäfen München oder Stuttgart sind in einer Stunde mit dem Auto erreichbar, ebenso liegt die Bahnstrecke Augsburg-Ulm direkt vor der Tür, der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Viele bekannte große Arbeitgeber wie Legoland, Bosch, Peri.... sind nur einige Autominuten entfernt. In direktem Umfeld findet sich eine Bushaltestelle, Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Kindergarten, Spielplatz, Tankstelle, Schule und Gemeindezentrum. Alles fußläufig zu erreichen. Ebenso verfügt der Ort über Haus- und Zahnärzte, sowie zahlreiche attraktive Vereine, ebenso Bank und Sparkasse.

## Sonstiges:

Übrigens! Sie haben noch keine Finanzierung? Sprechen Sie uns an - wir vermitteln Ihnen jederzeit gerne einen Ansprechpartner, der für Sie ein unverbindliches Angebot ausarbeitet.

### Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor!

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung.

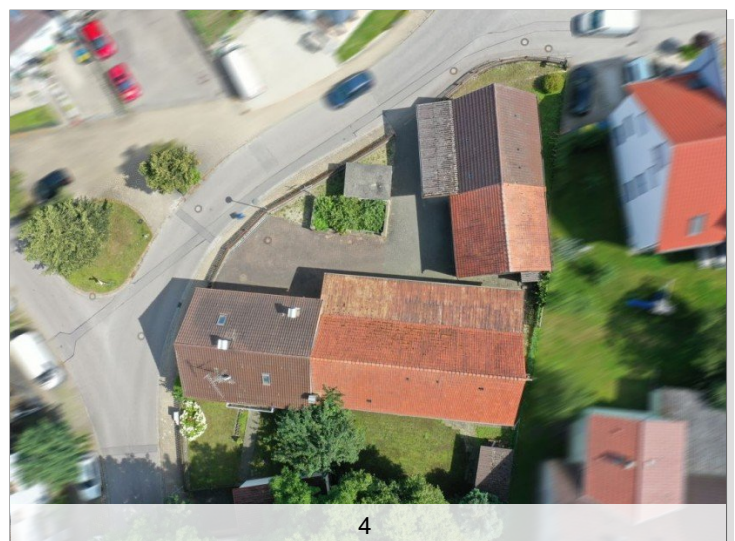
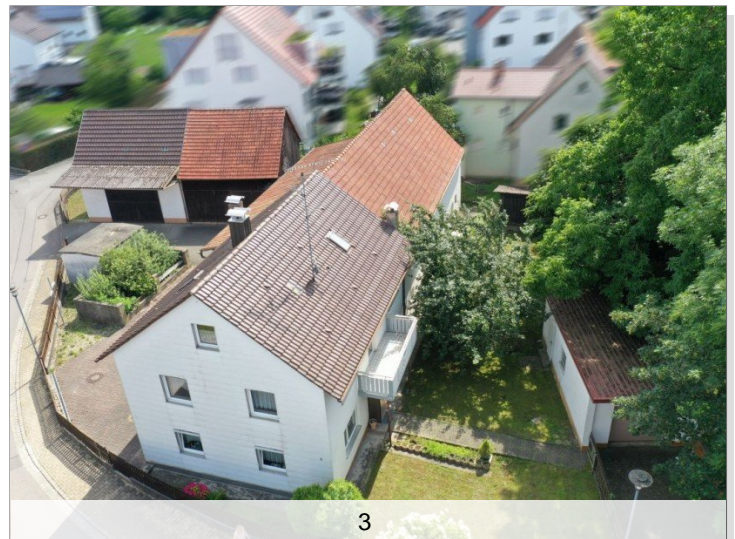
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

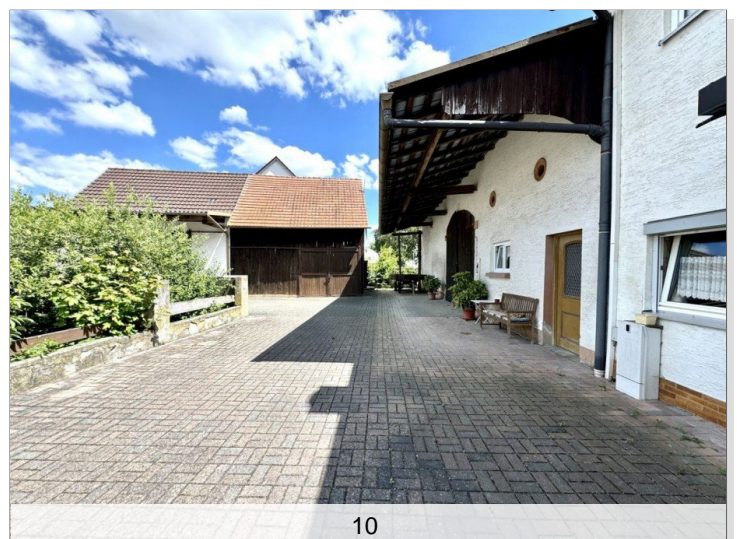
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Haus
- > Offingen
- > 7 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-412



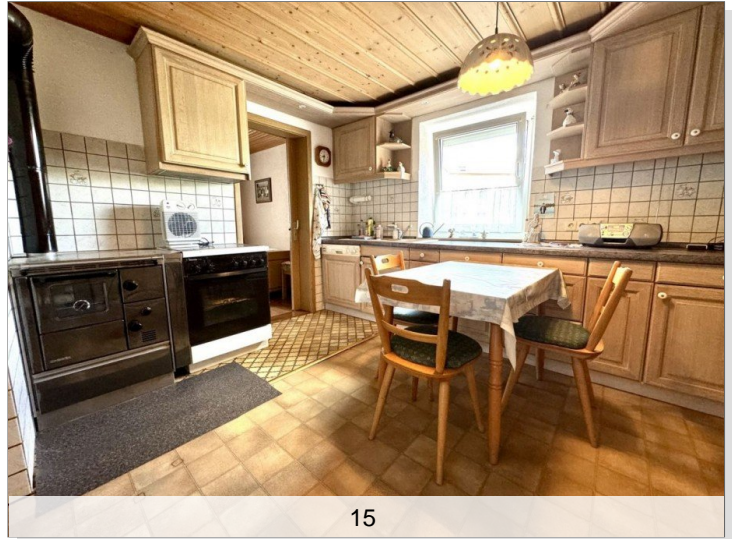
# Eckdaten

- > Haus
- > Offingen
- > 7 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-412



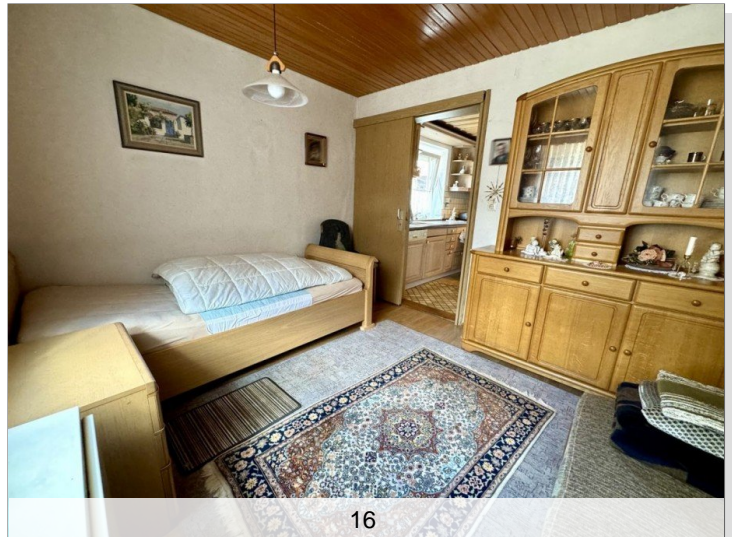
11



15



12



16



13



17

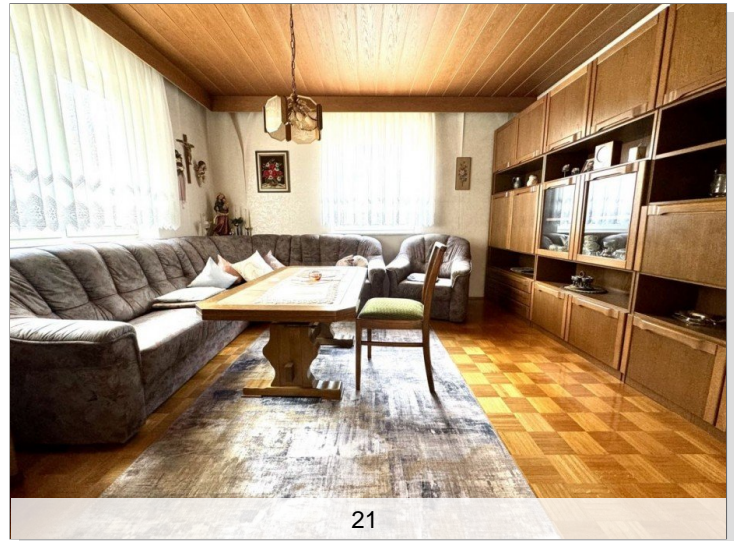
# Eckdaten

- > Haus
- > Offingen
- > 7 Zimmer

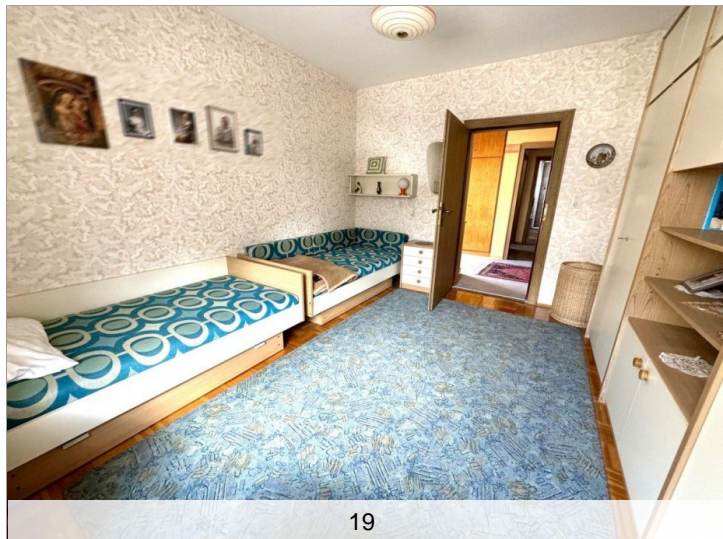
- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-412



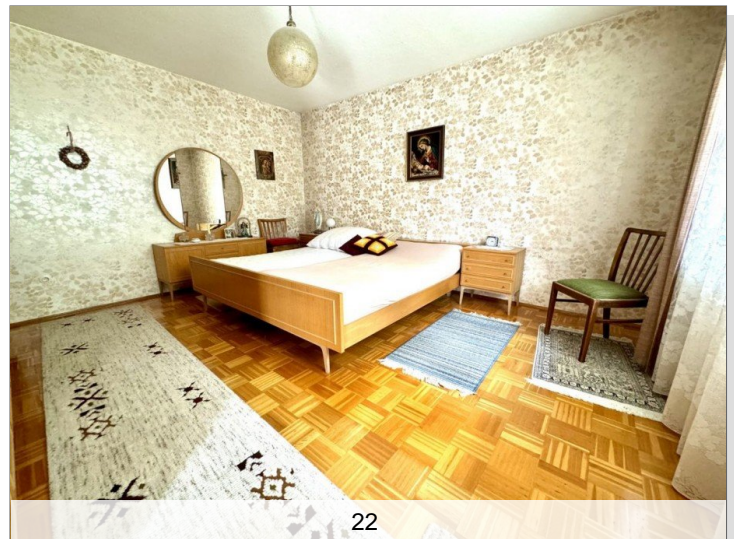
18



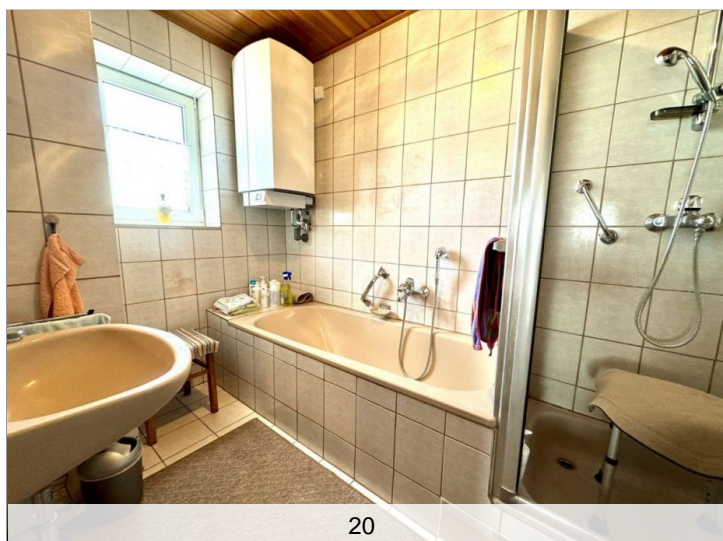
21



19



22



20

# Eckdaten

- > Haus
- > Offingen
- > 7 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-412



14



- > Haus
- > Offingen
- > 7 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-412



## AGB:

### AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.