

EXPOSÉ

Sonnige u. moderne 3,5 Zimmer Wohnung mit
Garage u. Stellplatz in Offingen!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89362 Offingen

Baujahr: 1989

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 80 m²

Hausgeld (ca.): 440,- €

Etage: 1

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

**Kaufpreis
€ 219.000,-**

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1989
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m ²
Kaufpreis	219.000,- €
Hausgeld (ca.)	440,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	126,25 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1989
Objekt ist vermietet	nein
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,33%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,33 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Hier erwartet Sie die derzeit seltene Gelegenheit, eine attraktive 3,5-Zimmerwohnung Wohnung in toller Lage von Offingen zu erwerben. Die Ausrichtung garantiert nicht nur ein angenehmes und helles Raumklima, sondern auch tolle Sonnen-Stunden auf dem großen Balkon. Die wahnsinnig zentrale und schöne Wohnlage sorgt nicht nur für kurze Wege zu wichtigen Dingen des täglichen Bedarfs, auch die Verkehrsanbindung ist ideal und schöne Spaziergänge in der nahen liegenden Natur sind vorprogrammiert!

Die 80m² große Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses und wäre sofort bezugsbereit! Durch die vielen Zimmer und den durchdachten Schnitt wird Ihnen hier die Möglichkeit eröffnet für jedes Familienmitglied einen Rückzugsort bereit zu halten und auch große Familien haben hier die Chance auf ein bezahlbares

Eigenheim!

Nach Zutritt finden Sie einen zentralen Flur von dem aus Sie quasi jeden Bereich der Wohnung erreichen können. Es findet sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein direkt angrenzendes Zimmer. Dieses könnte man als Ankleide nutzen, als Kinderzimmer, oder eventuell auch als Home-Office. Weiterhin findet sich ein helles Kinderzimmer. Der Hauptwohnbereich punktet mit einem offenen und modernen Schnitt, hier findet sich eine neuwertige Einbauküche, ein Bereich für eine Essecke, sowie genügend Raum für eine große Couchlandschaft. Ebenso haben Sie direkten Zutritt auf den davor gebauten Balkon, diesen werden Sie schnell zu schätzen wissen und ihn in den warmen Monaten intensiv nutzen! Weiterhin findet sich ein Badezimmer, dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil. Wirklich sehr selten, zu diesem Angebot gehört nicht nur eine abschließbare Einzelgarage, sondern auch noch ein zweiter separater Außenstellplatz, somit können Sie zwei Fahrzeuge auf eigenem Grund unterbringen, für Gäste und Besucher stehen vor dem Haus weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfangreich renoviert! 2020 wurden größtenteils die Bodenbeläge erneuert, sowie eigenständig eine Wärmedämmung der Innenwände durchgeführt. 2022 folgte der Einbau neuer Fenster und der Wohnungstüre. 2024 folgte ein neuer Innenanstrich, 2025 wurde dann noch die neue Einbauküche montiert, diese ist bereits im Kaufpreis enthalten, jedoch ohne Elektrogeräte!

Erbaut wurde das Haus im jetzigen Ausbauzustand im Jahr 1989. Das Mehrfamilienhaus wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut und von einem Hausmeister gepflegt. Die Gaszentralheizung wurde bereits im Jahr 2018 erneuert. Kürzlich wurde auch das gesamte Treppenhaus saniert, daher sind die nichtumlagefähigen Nebenkosten derzeit etwas höher. Die Wohnung wäre sofort verfügbar, Sie können direkt einziehen!

Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 440€ und setzt sich wie folgt zusammen:

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 204,50€

Nichtumlagefähige Nebenkosten: ca. 174,50€

Zuführung Instandhaltungsrücklage: 61€

Bereits angesparte Rücklagen für diese Wohnung: 1080€

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



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:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

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. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

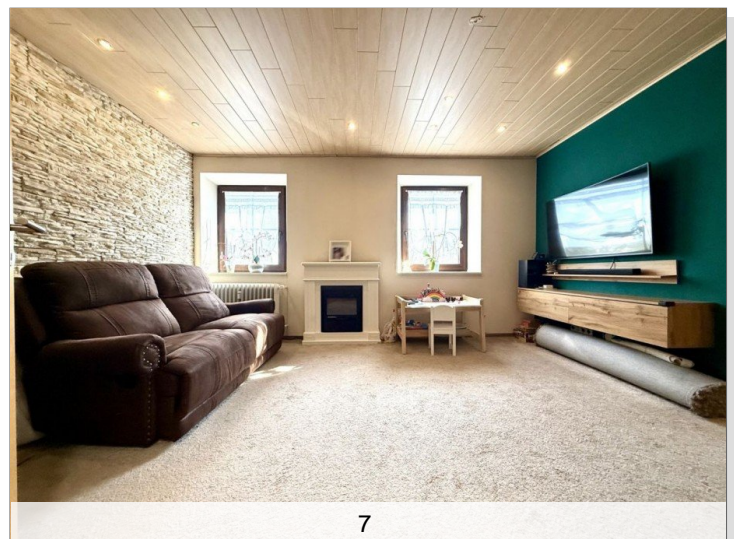
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Mit Freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

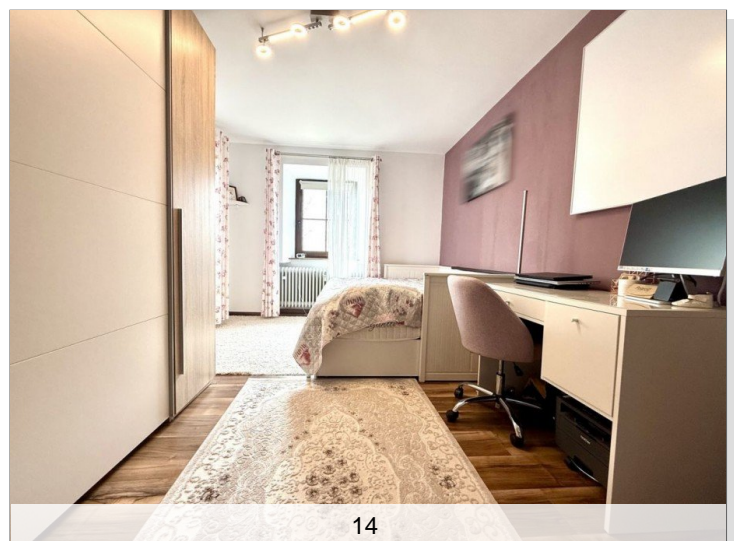
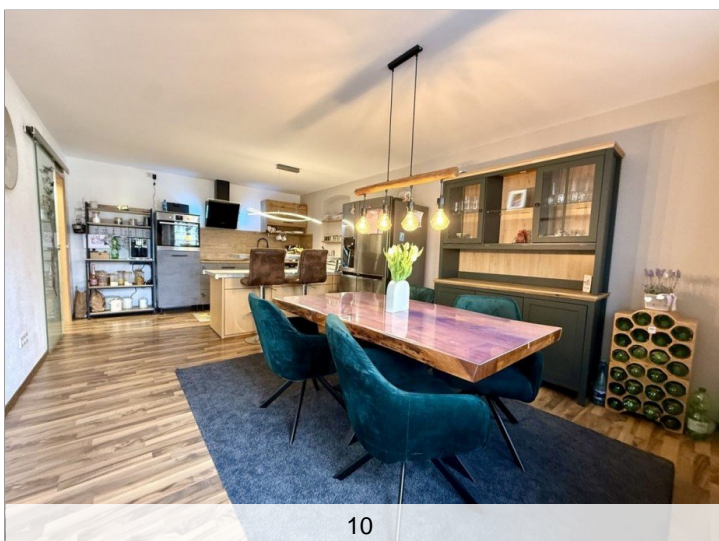
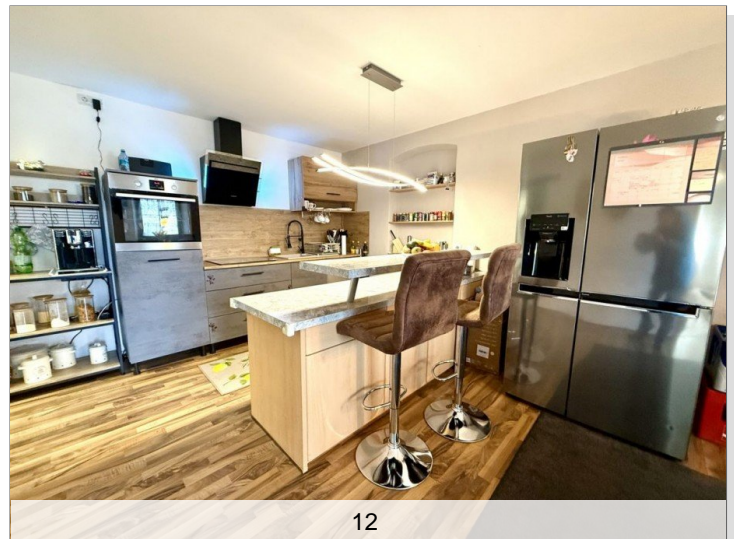
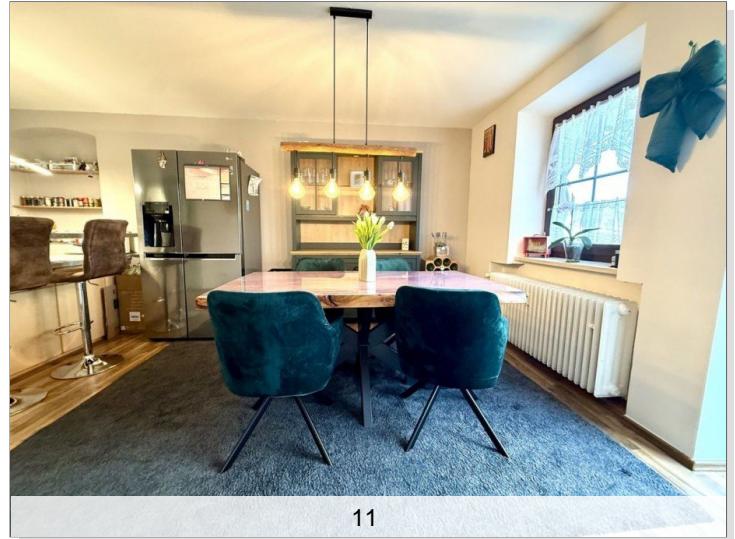
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

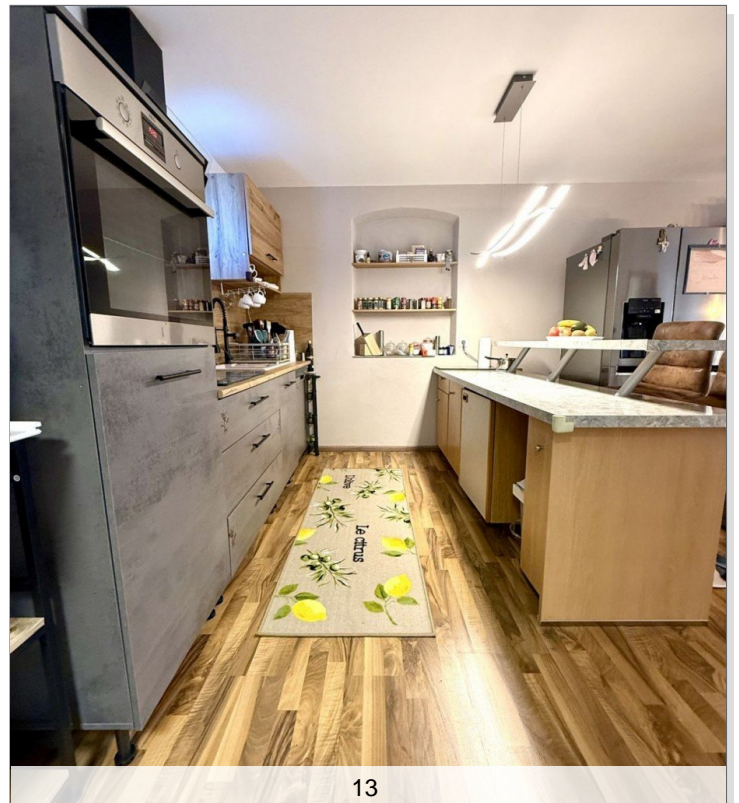
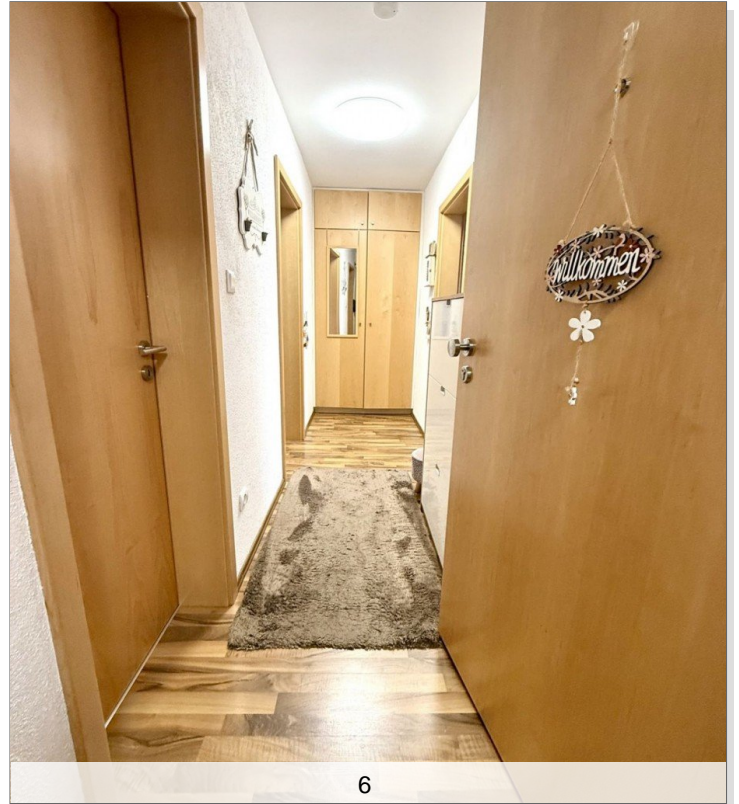
- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026



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.