Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Wohnpark GrünerLeben: Ein Stück Lebensgefühl in den eigenen vier Wänden im Punkthaus 1 WHG Nr.3

??????? ????????: 23248048.3

???? ??????: 380.000 EUR • ?????????: ca. 78,36 m² • ???????: 3

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ??? ?????

??????? ????????	23248048.3
?????????	ca. 78,36 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2023
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 22500 EUR (??????)

???? ??????	380.000 EUR
??????? ??????????	?????? ???????
????????????????? ?????	ca. 2 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.06.2033
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	38.30 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ???????

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ???????

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ???????

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ???????

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ???????

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

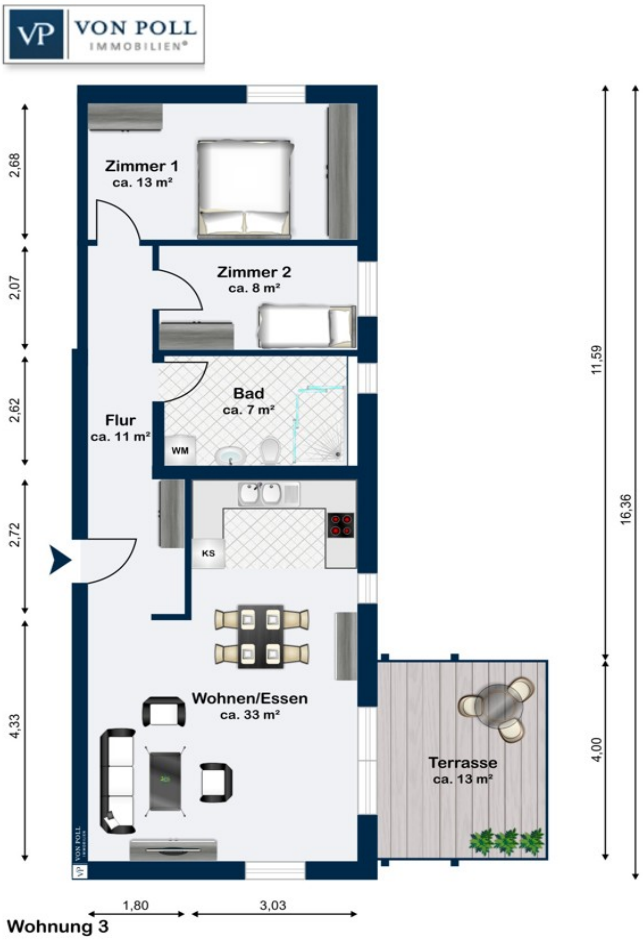
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

??????



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

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

"GrünerLeben" in Oettingen - das steht für nachhaltiges, modernes und energiesparendes Wohnen. Mit dieser traumhaften Erdgeschosswohnung mit großem Gartenanteil starten Sie in Ihr grünes Leben.

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit ca. 203 m² Gartenanteil bietet Ihnen ein Paradies im Grünen. Genießen Sie die Freiheit und Gestaltungsmöglichkeiten in Ihrem eigenen Garten, während Sie auf Ihrer eigenen Terrasse mit ca. 12,50 m² entspannen und die Natur um sich herum erleben.

Die Wohnung umfasst 3 Zimmer auf einer Fläche von ca. 78,36 m² und erfüllt den anspruchsvollen KfW 40 + Standard. Damit genießen Sie ein energieeffizientes Wohnkonzept und haben zugleich attraktive Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Anlage ist mit einer Photovoltaikanlage und einem Speicher ausgestattet, was Ihnen eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht. Die geschätzten Stromkosten für die Wohnung belaufen sich auf ca. 50 EUR monatlich. Die Fernwärme aus dem bestehenden Oettinger Netz gewährleistet zudem Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und günstige Wärmeversorgung.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 22.500 Euro erworben werden und bietet Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Die Wohnung verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die ein angenehmes Raumklima schafft.

Das Gebäude zeichnet sich nicht nur durch seine energetischen Aspekte aus, sondern auch durch seine ökologische Ausrichtung. Eine Dachbegrünung fördert nicht nur das Wohlbefinden von Insekten, sondern sorgt auch für ein angenehmes Klima im Gebäude. Bei der Konstruktion wurden natürliche und ökologische Baustoffe verwendet, um eine nachhaltige Umgebung zu schaffen.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einer parkähnlichen Umgebung mit großzügigen Gemeinschafts- und Spielflächen. Die Lage der Wohnung ist ideal mit einer sehr guten Infrastruktur und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte sind bequem erreichbar und bieten Ihnen den Komfort des täglichen Lebens.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einem traumhaften Gartenanteil in Oettingen zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern!

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

+ Erdgeschosswohnung mit ca. 203 m² Gartenanteil
+ Eigene Terrasse mit ca. 12,50 m²
+ 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 78,36 m²
+ KfW 40 + Standard
+ Fördermöglichkeiten durch Zertifizierung nach DGNB (Gütesiegel nachhaltiges Bauen)
+ Degressive Abschreibung bei Vermietung (42% Abschreibung in 10 Jahren)
+ Photovoltaikanlage mit Speicher / Stromkosteneinsparung im Jahr ca. 70%
+ Energiekosteneinsparung gegenüber einer Wohnung z. B. 1990 Baujahresüblich ca. 1.000 EUR im Jahr
+ Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz
+ Kontrollierte Wohnraumlüftung
+ Dachbegrünung für Insekten und angenehmes Klima im Gebäude
+ Verwendung natürlicher und ökologischer Baustoffe
+ Parkähnliche Anlage mit Gemeinschafts- und Spielflächen
+ Geplantes Carsharing-Angebot für mehr Flexibilität
+ Sehr gute Infrastruktur
+ Verkehrsberuhigte Wohngegend
+ Zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 22.500 Euro

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.100 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km.

Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden.

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 38.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ????????: 23248048.3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com