Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Großzügige Souterrain-Wohnung mit Terrasse und Garten in idyllischer Lage

VP azonosító: 24248145

VÉTELÁR: 195.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 140 m^2 • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Áttekintés

VP azonosító	24248145
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Szobák	3
Hálószobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1997
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló

Vételár	195.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Távf?tés
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.02.2028
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	26.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az ingatlan

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

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Az els? benyomás

Die gepflegte, 1997 erbaute Wohnanlage mit 23 Wohnungen liegt ruhig und naturnah in Nittingen, einem landwirtschaftlich geprägten Teilort von Oettingen. Diese Wohnung bietet großzügige ca. 140 m² Wohnfläche und umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der direkt in den Flur und die offene Essdiele führt. Das helle Wohnzimmer verbindet Sie direkt zu Ihrer privaten Terrasse und einem Gartenanteil. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme und ein komfortables Wohngefühl sorgt. Eine 2016 durchgeführte Modernisierung stellt sicher, dass die Immobilie optisch größtenteils auf dem aktuellen Stand ist. Es wurden wichtige Erneuerungen wie die Wasserleitungen, das Badezimmer, Böden sowie die Fenster vorgenommen (dreifach verglaste Kunststofffenster). 2005 wurde die gesamte Wohnanlage mit einer nachhaltigen Erdwärmeheizung ausgestattet. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Hausverwaltung und der Hausmeisterservice, die sich um die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Außenflächen kümmern. Durch ihre ruhige Lage bietet die Wohnung eine entspannte Umgebung, während gleichzeitig gute Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe liegen. Diese Mischung sorgt für eine angenehme Balance zwischen Erholung und Erreichbarkeit. Zur Wohnung gehört ein eigener Carport. Zusammenfassend bietet die Souterrain-Wohnung mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, einer hochwertigen Ausstattung und einer attraktiven Außenfläche ideale Wohnbedingungen. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause suchen. 2023 gab es einen Wasserschaden in der Wohnung, der Schaden wurde fachmännisch behoben. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Részletes felszereltség

+ großzügige Wohnung mit ca. 140 m²
+ separater Eingang zur Wohnung
+ eigene Terrasse und Gartenanteil
+ Carport im Kaufpreis enthalten
+ Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
+ hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten im Kaufpreis inklusive
+ Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
+ Hausverwaltung und Hausmeisterservice vorhanden
+ aktuelle Instadthaltungsrücklage 40.000 €
+ im Hausgeld sind Kosten für Heizung enthalten
+ zusätzlich eigener Kellerraum

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Minden a helyszínr?l

Die Wohnung befindet sich in Nittingen, einem landwirtschaftlich geprägten Ortsteil von Oettingen. 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.

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 26.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

VP azonosító: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Donau-Ries kerület - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com