



ANDERKA  
Immobilien

EXPOSÉ

\*\*\* RESERVIERT \*\*\*



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89362 Offingen

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 130,26 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 733 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 680.000,-**

**Anderka Immobilien GmbH**

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1995
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	733 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	680.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas, Solar
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas, Solar
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Offingen vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente. Das 1993 erbaute Haus präsentiert sich in sehr gutem, modernem Zustand und bietet mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie. Das ca. 733 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen.

Schon beim Betreten überzeugt die helle, freundliche Atmosphäre. Mittelpunkt des Hauses ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Schwedenofen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Die stilvolle Einbauküche fügt sich ideal in das

Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden.

Vier mögliche Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das großzügige Hauptbad mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und WC lädt zum Wohlfühlen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Duschbad im Erdgeschoss - ideal für Familie und Gäste.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Verweilen. Die großzügige Terrasse sowie der 2024 errichtete Pool machen den Außenbereich zu einem echten Highlight an warmen Tagen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, eine PV-Anlage, die vollständige Unterkellerung sowie hochwertige Fliesenböden, die das moderne Gesamtbild stimmig unterstreichen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Frau Andrea Anderka-Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

Mail. [info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)

## Ausstattung:

### ALLGEMEINES

- # Baujahr 1995
- # Wohnfläche ca. 130,26 m<sup>2</sup>
- # Grundstücksfläche ca. 733 m<sup>2</sup>
- # moderner Zustand
- # gehobene Ausstattung

### AUSSTATTUNG

- # großer, offener Wohn- und Essbereich
- # Küche inkl. Einbauküche
- # vier mögliche Schlafzimmer
- # ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelhandwaschbecken und WC
- # ein Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken im Erdgeschoss
- # großer Garten mit Terrasse
- # neuwertiger Pool (2023)
- # Außenanlagen erneuert (2023) Rollrasen & Terrassenbeleg
- # Balkon wurde neu abgedichtet
- # eine Doppelgarage mit Satteldach inkl. Zugang nach oben. Große Abstellfläche vorhanden
- # Gas Zentralheizung (2024)
- # PV-Anlage
- # Schwedenofen im Wohnzimmer
- # Alu Fenster
- # neue Zimmertüren
- # zwei Markisen (eine ist neuwertig)
- # Eingangsbereich außen - neuer Treppenbelag
- # Bodenbelag: Fliesen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



- # voll unterkellert
- # Keller wurde nach Hochwasser 2024 kernsaniert
- # Sat Anlage
- # DSL-Anschluss

WICHTIG: Der Keller der Immobilie war vom Hochwasser 2024 betroffen. Der Schaden wurde vollumfänglich von der bestehenden Versicherung übernommen und von Fachfirmen reguliert.

\*\*\* ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT \*\*\*

## Lagebeschreibung:

Offingen ist mit ca. 4.300 Einwohnern ein Markt im schwäbischen Landkreis Günzburg und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Offingen. Zahlreiche Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen sowie Industriebetriebe im Ort und der naheliegenden Umgebung gewährleisten gute und sichere Arbeitsplätze.

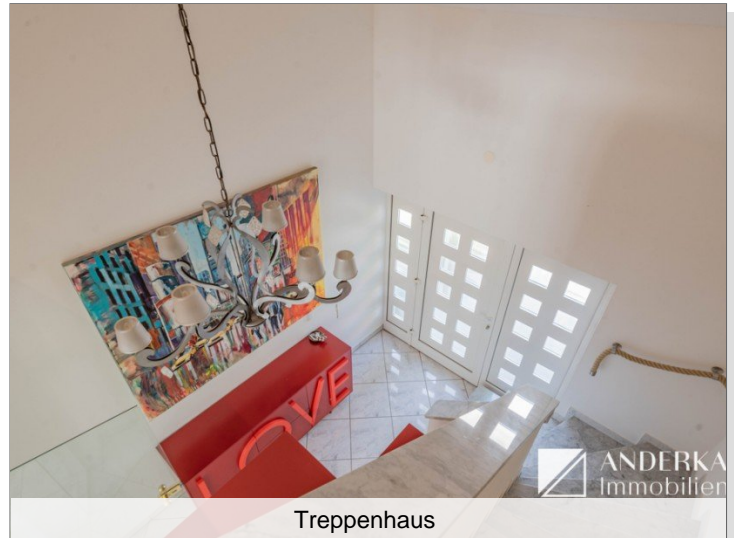
In Offingen finden Sie alles was Sie zum täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Banken, Handwerker, Bäcker, eine Metzgerei, eine Apotheke, eine Tankstelle und mehrere Lebensmittelmärkte. Zudem gibt es einen Kindergarten, Kinderkrippen und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Umgebung in Günzburg, Burgau, Wettenhausen und Lauingen vorhanden.

Insgesamt sorgen rund 29 örtliche Vereine für ein vielfältiges Angebot zur Freizeitgestaltung. Sport und Kultur sind dabei genauso im Mittelpunkt wie Geselligkeit und Unterhaltung.

Offingen ist an einige Fernradwege angeschlossen, darunter der Donauradweg, der von der Quelle bis zur Mündung der Donau verläuft.

Für den Autoverkehr sind gut ausgebaute Staats- und Kreisstraßen vorhanden. Die Bundesautobahn A8 kann über die Anschlussstelle Burgau (ca. 8 km) erreicht werden. Der ca. 3 Auto-Minuten entfernte Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Augsburg-Ulm.

## Objektbilder:



Treppenhaus



Küche



Essbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



Wohnbereich



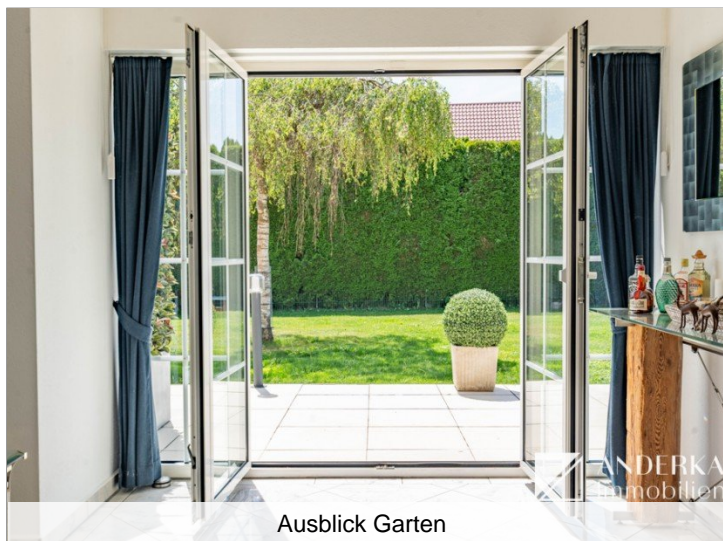
Arbeitszimmer



Zugang Garten



Badezimmer DG



Ausblick Garten



Schlafzimmer DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



Ankleidezimmer



Garten



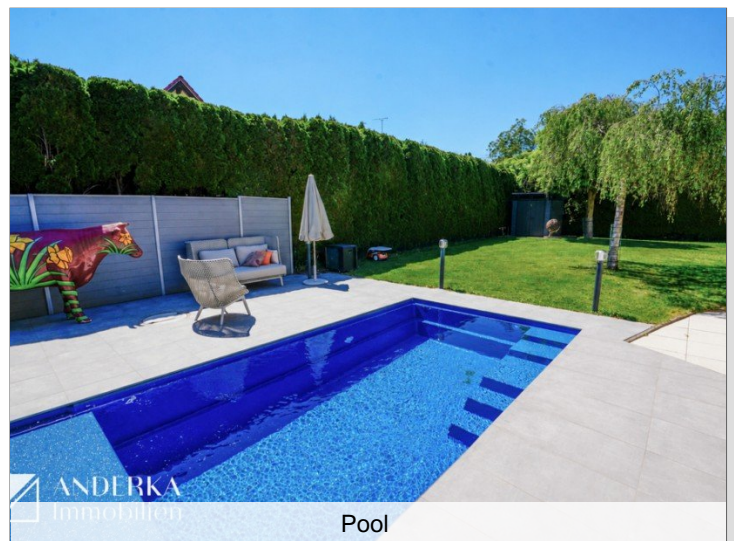
Kinderzimmer DG



Pool



Garten



Pool

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



Duschbad EG



Garten



Dusche DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA  
Immobilien

Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



