



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Ankommen, wohlfühlen, genießen - Exklusives Familienhaus mit Pool in Offingen zu verkaufen!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89362 Offingen
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 130,26 m²
Grundstücksfläche (ca.): 753 m²
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 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1993
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130,26 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	753 m ²
Kaufpreis	680.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas, Solar
Energieausweis Baujahr	1993
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 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie. Das ca. 753 m² 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-Iltzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

ALLGEMEINES

- # Baujahr 1993
- # Wohnfläche ca. 130,26 m²
- # Grundstücksfläche ca. 753m²
- # 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 (2024)
- # eine Doppelgarage
- # Gas Zentralheizung (2024)
- # PV-Anlage
- # Schwedenofen im Wohnzimmer
- # doppelverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbelag: Fliesen
- # voll unterkellert
- # Sat Anlage
- # DSL-Anschluss

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien

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.

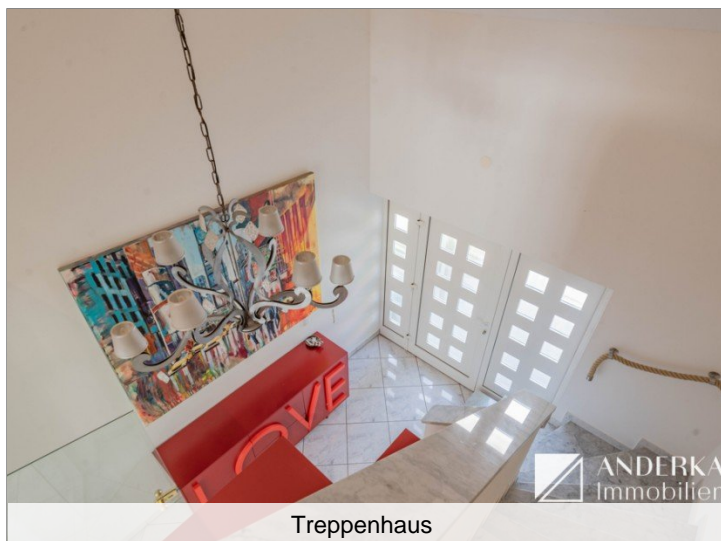
Objektbilder:



Küche



Essbereich



Treppenhaus



Wohnbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien



Zugang Garten



Badezimmer DG



Ausblick Garten



Schlafzimmer DG



Arbeitszimmer



Ankleidezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien



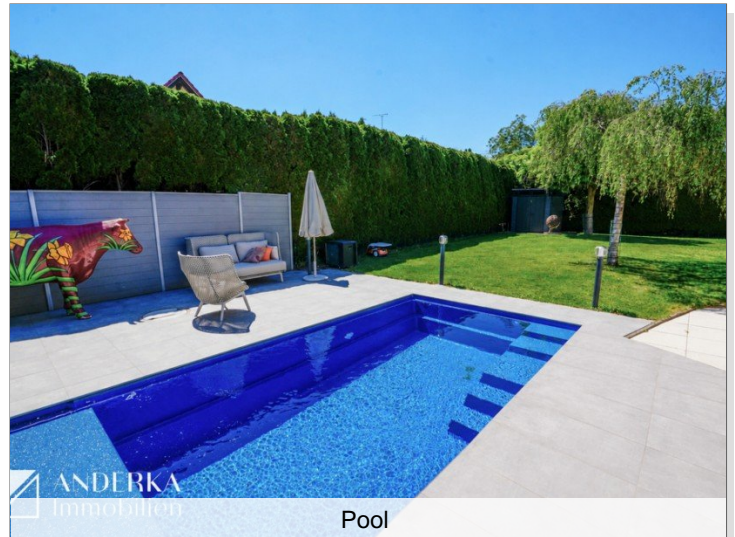
Kinderzimmer DG



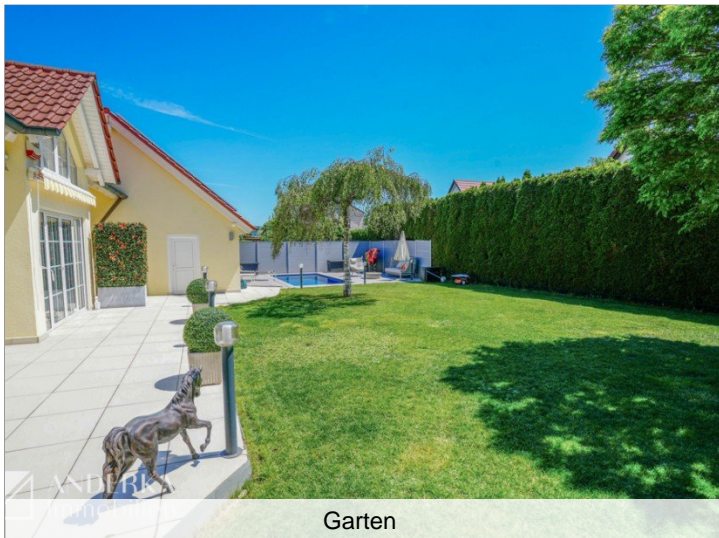
Pool



Garten



Pool



Garten

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien



Duschbad EG



Garten



Dusche DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 130,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1479



ANDERKA
Immobilien



