



ANDERKA  
Immobilien

## EXPOSÉ

Barrierefrei wohnen mit Südbalkon: gepflegte  
2-Zimmer-Wohnung in Offinger Seniorenanlage.



ANDERKA  
Immobilien

### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89362 Offingen  
Baujahr: 1996  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 58,59 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 322,50 €  
Balkon: ja  
Anzahl Stellplätze: 1  
Freiplatz: Anzahl 1

**Kaufpreis**  
**€ 245.000,-**

### 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

> Etagenwohnung  
> Offingen  
> 2 Zimmer

> 58,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1506



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1996
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,59 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	245.000,- €
Hausgeld (ca.)	322,50 €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	91,85 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-05-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock der Seniorenanlage in Offingen bietet ein komfortables, barrierefreies Wohnkonzept auf knapp 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Grundriss ist durchdacht, angenehm offen und ideal auf die Bedürfnisse im Alltag abgestimmt.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige und helle Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit direktem Zugang zum Südbalkon. Hier entsteht ein freundlicher Lebensmittelpunkt mit Platz für Wohnen, Essen

und Kochen in einem harmonischen Raumgefühl. Das geräumige Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und eine ruhige Rückzugsmöglichkeit.

Das Badezimmer ist seniorengerecht ausgelegt und verfügt über eine begehbare Dusche, WC, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Direkt im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobennische, die zugleich als zusätzliche Abstellmöglichkeit genutzt werden kann.

Ein besonderes Plus ist das Sondernutzungsrecht an einem überdachten Stellplatz. Die Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die selbstbestimmt, komfortabel und barrierefrei wohnen möchten - in einer gepflegten Anlage mit passendem Umfeld für den neuen Lebensabschnitt.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

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

## Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock
- Seniorenwohnanlage
- Baujahr ca. 1996
- Gas-Zentralheizung BJ 2021
- ca. 58,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- komplett barrierefrei inkl. Aufzug
- Südbalkon
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- überdachter Stellplatz gehört zur Wohnung
- Solarunterstützung für Warmwasser und Wärmeerzeugung
- Energieverbrauchsausweis: Endenergieverbrauch 91,85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse C
- die Immobilie war 2024 im Keller vom Jahrhunderthochwasser betroffen
- > der Aufzug wurde komplett erneuert
- > Trockenlegungsarbeiten und Abdichtungsmaßnahmen fanden statt
- > Keller ist wieder in ordentlichem Zustand

Hausgeld mtl. ca. 322,50EUR (inkl. 35,20EUR Rücklage)

Rücklagenstand 2025: 36.409,77 EUR

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Seniorenwohnanlage in Offingen.

Offingen bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheke, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort bzw. in der näheren Umgebung vorhanden.

# Eckdaten

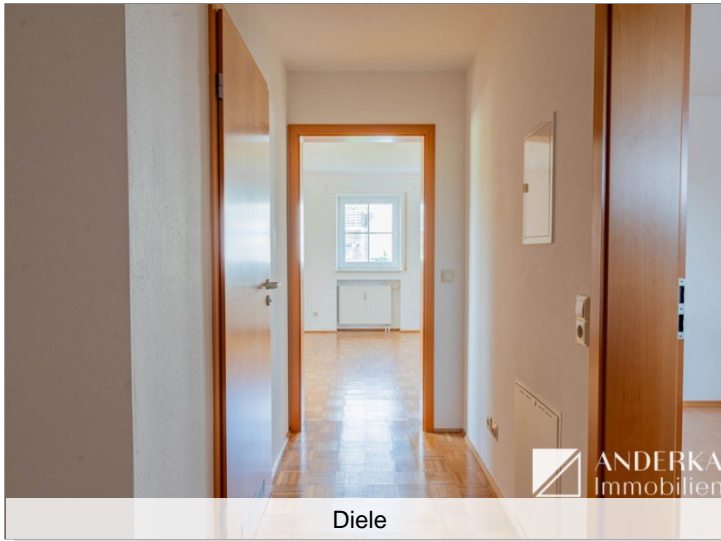
- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 2 Zimmer

- > 58,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1506



Besonders wertvoll für Senioren ist die Kombination aus überschaubarer Gemeinde, kurzen Wegen und guter Anbindung. Der Bahnhof Offingen liegt an der wichtigen Bahnstrecke zwischen Ulm, Augsburg und München; auch Günzburg ist schnell erreichbar. Damit bleiben Bewohner flexibel, während Angehörige die Wohnung gut erreichen können.

## Objektbilder:



Diele



Schlafen



Badezimmer



Schlafen



Essen/Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 2 Zimmer

- > 58,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1506



Küche



Ausblick



Wohnen



Gemeinschaftsraum



Balkon



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offingen
- > 2 Zimmer

- > 58,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1506



Grundriss

