

Junges Reihenmittelhaus aus 2025 - 6 Zimmer, Einbauküche und viel Platz für die Familie!



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 89362 Offingen

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 143 m²

Nutzfläche (ca.): 10 m²

Grundstücksfläche (ca.): 115 m²

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 579.000,-

> Reihemittelhaus
> Offingen
> 6 Zimmer

> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1534



Objekteckdaten:

Objektart	Reihemittelhaus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	2025
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	143 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	115 m ²
Kaufpreis	579.000,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	17 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-03-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Dezember 2026!
Provision für Käufer	2,38 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses moderne Reihemittelhaus aus dem Baujahr 2025 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Platzverhältnissen. Ursprünglich mit vier Zimmern geplant, wurde das Dachgeschoss zwischenzeitlich hochwertig ausgebaut, sodass

heute rund 143 m² Wohnfläche mit insgesamt sechs Zimmern zur Verfügung stehen - ideal für Familien, Homeoffice oder alle, die zusätzlichen Platz schätzen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in das Haus. Hier befinden sich ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer klassischen Familienaufteilung. Neben dem großzügigen Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Hier entstanden zwei weitere, vollwertige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder Gästebereich. Dadurch gewinnt das Haus erheblich an Wohnqualität und Flexibilität.

Der Garten mit Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, den Außenbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und eine individuelle Wohlfühloase zu schaffen.

Dank des jungen Baujahrs 2025 befindet sich die Immobilie in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand. Das Reihemittelhaus eignet sich ideal für alle, die ohne aufwendige Bauphase in ein modernes Zuhause einziehen möchten. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass die Reihenhäuser dieses Bauprojekts vom "Jahrhunderthochwasser" nicht betroffen waren.

Ausstattung:

ECKDATEN
Reihemittelhaus
Baujahr 2025
Wohnfläche ca. 143 m²
6 Zimmer
Gartenanteil ca. 40 m²
Funktionaler Grundriss
Sehr gute Belichtung
Massive Bauweise
KfW 55 Standard
Einbauküche inkl.
Abstellbox beim Carport

AUSSTATTUNG
KfW-55 EE Standard
massive Bauweise

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



- # Luft Wasser Wärmepumpe
- # 3-fach verglaste Fenster
- # dezentrale Lüftungsanlage
- # Fußbodenheizung
- # elektrische Rollläden
- # Ästhetisch ansprechende Sanitäranlagen und Badfliesen
- # südlich ausgerichteter Garten mit Terrasse
- # Vorbereitung zum Anschluss einer Aufdach-PV-Anlage

PARKEN

- # Carport
- # Außenstellplatz
- # Vorbereitung für E-Ladesäule im Bereich der Carports/Stellplätze

Lagebeschreibung:

MARKT OFFINGEN

Nordöstlich im bayerisch-schwäbischen Landkreis Günzburg liegt, umgeben von weiten Feldern, wunderschönen Wäldern und grünen Wiesen, der beschauliche Markt Offingen. Als Kleinzentrum ausgewiesen, bietet der Ort derzeit ca. 4.300 Einwohnern eine Heimat.

Und auch die jüngsten Bürger Offingens sind dank des Kindergartens und der Kinderkrippengruppe in Offingen und in dem Ortsteil Schnuttenbach gut aufgehoben. Ebenso befindet sich eine bestens ausgestattete Grund- und Mittelschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen in Günzburg, Burgau, Wettenhausen oder Lauingen sind schnell zu erreichen.

Für alle, die in ruhiger Lage leben und doch alles Wichtige vor der Haustüre haben möchten, ist Offingen der perfekte Ort. Verkehrsberuhigte Straßen, durchgrünte Siedlungen und Lärmschutzwälle sorgen für Ruhe und Wohlbefinden. Mit dem Rad kann man den wunderschönen Donauradweg, der direkt an Offingen vorbeiführt, erkunden oder am nahegelegenen "Silbersee" Erholung vom Alltag finden. Für diejenigen, die etwas erleben und unternehmen wollen, bieten die zahlreichen örtlichen Vereine ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und Sport.

Direkt im Ort finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen: Bäckereien, die sie mit Leckereien verwöhnen, eine Metzgerei mit regionalen Produkten, mehrere Lebensmittelmärkte, Banken, eine Tankstelle und Apotheke sowie Allgemein- und Zahnärzte.

Die Kreisstadt Günzburg ist nur 10 km entfernt und bietet neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Modegeschäften und zahlreichen Restaurants auch eine große Vielfalt an kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten, unter anderem das LEGOLAND.

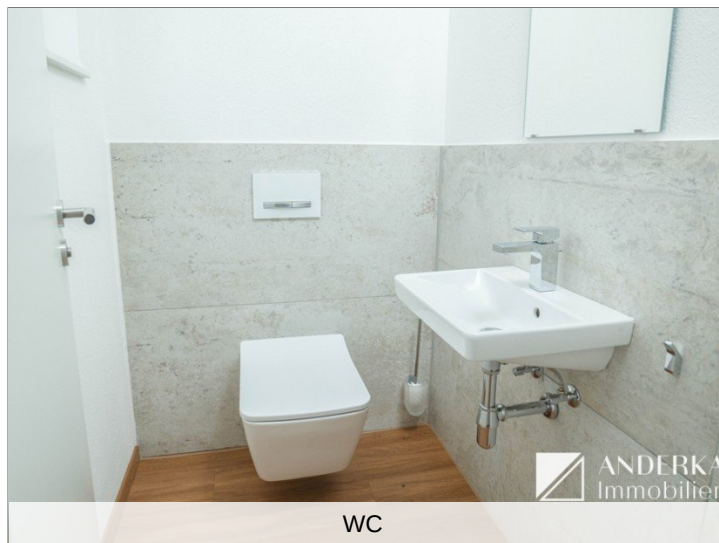
Die A8 kann über die Autobahnanschlusstellen Günzburg und Burgau innerhalb 10 Minuten erreicht werden. Wer lieber mit dem Zug fährt, ist

dank der zentralen Lage des Offinger Bahnhofs und der hervorragenden Zuganbindung schnell mit dem Zug in Ulm oder Augsburg.

Objektbilder:



Eingangsbereich



WC

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



Wohnen/Essen



Wohne/Essen/Kochen



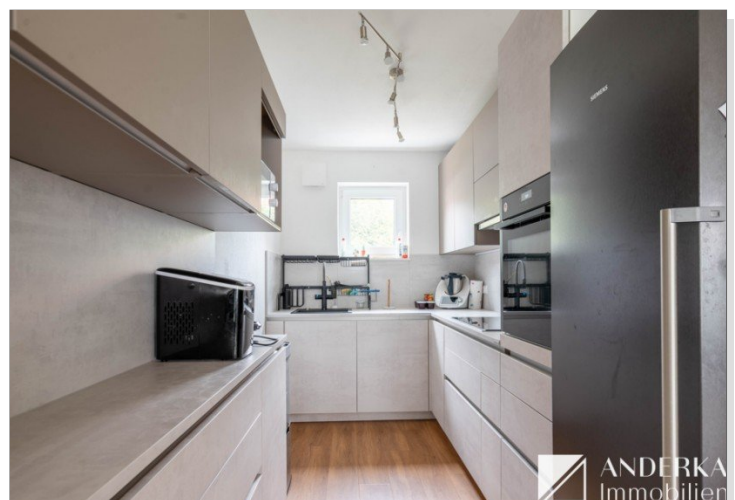
Wohnen/Essen



Küche



Wohnbereich



Küche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



Terrasse



Flur OG



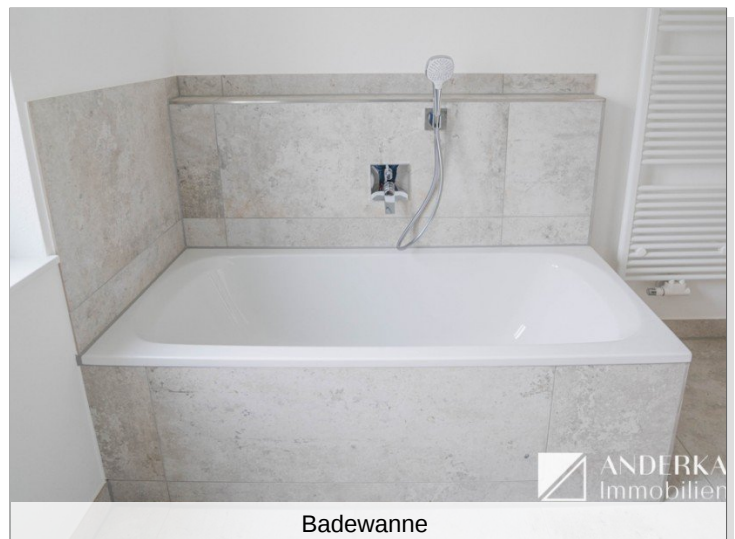
_AI_0807



Badezimmer



Garten

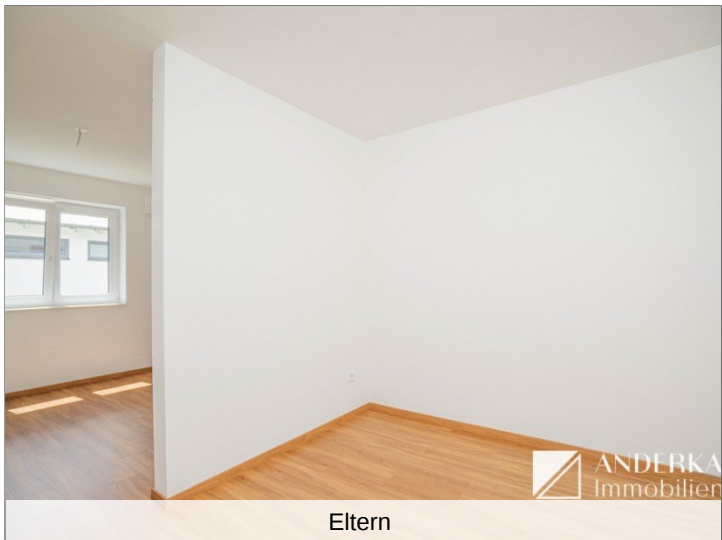


Badewanne

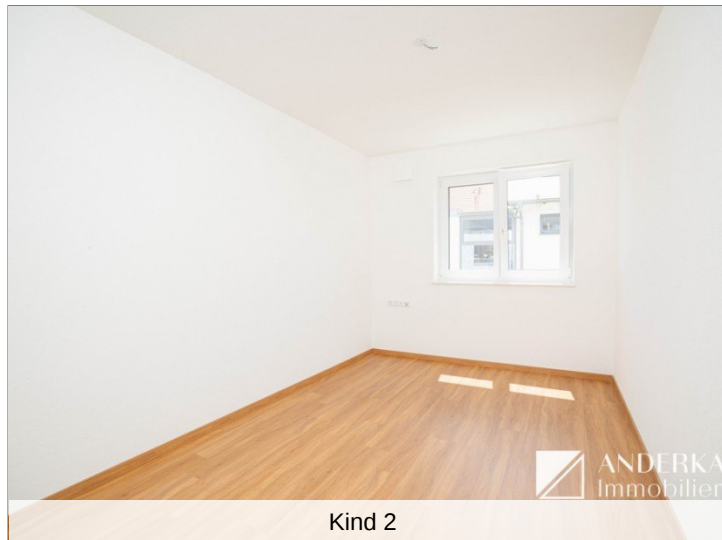
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

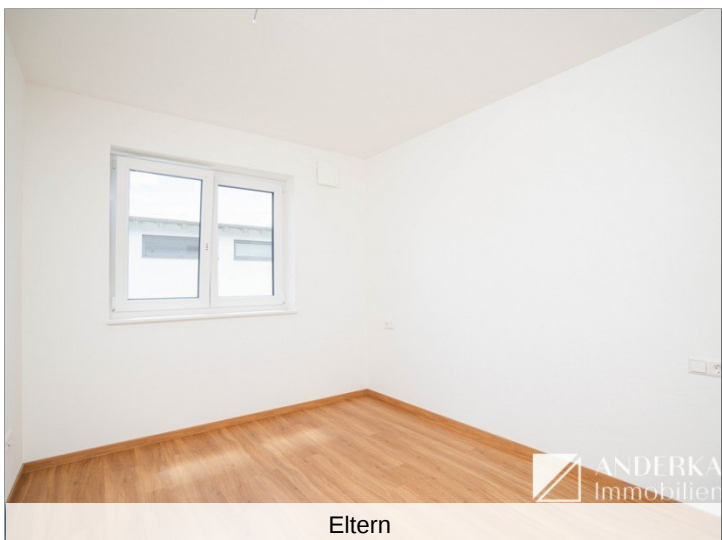
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



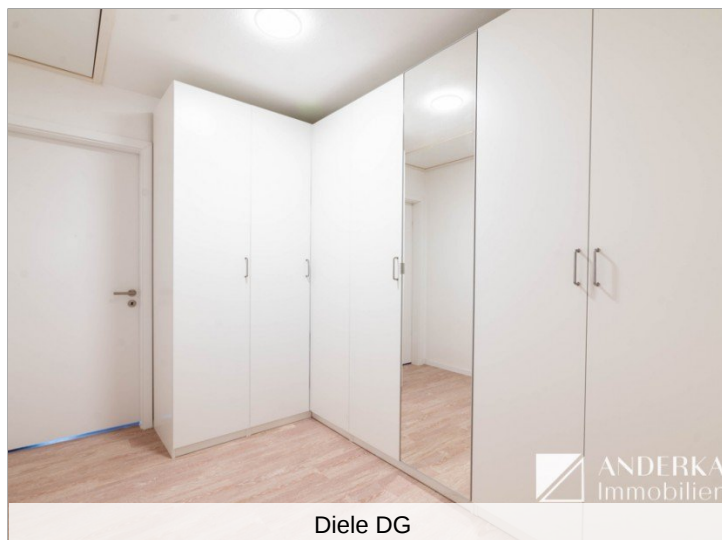
Eltern



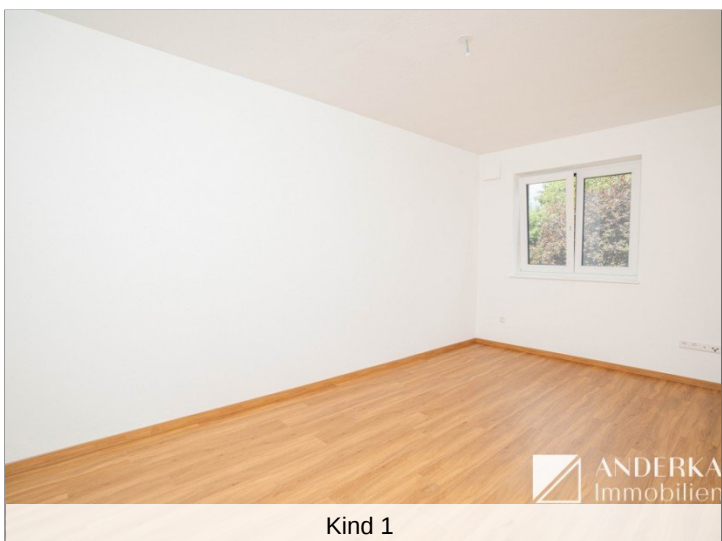
Kind 2



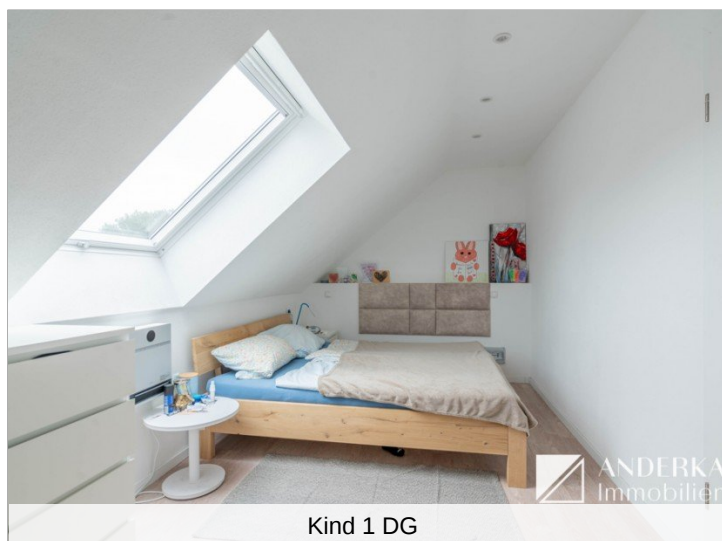
Eltern



Diele DG



Kind 1

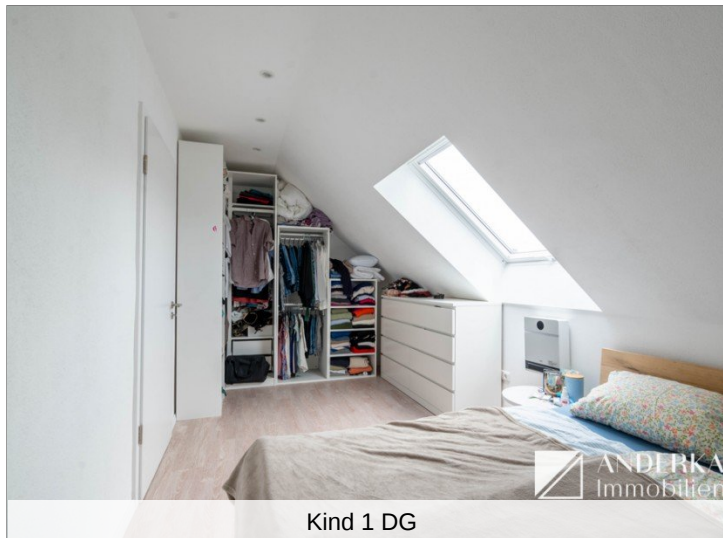


Kind 1 DG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

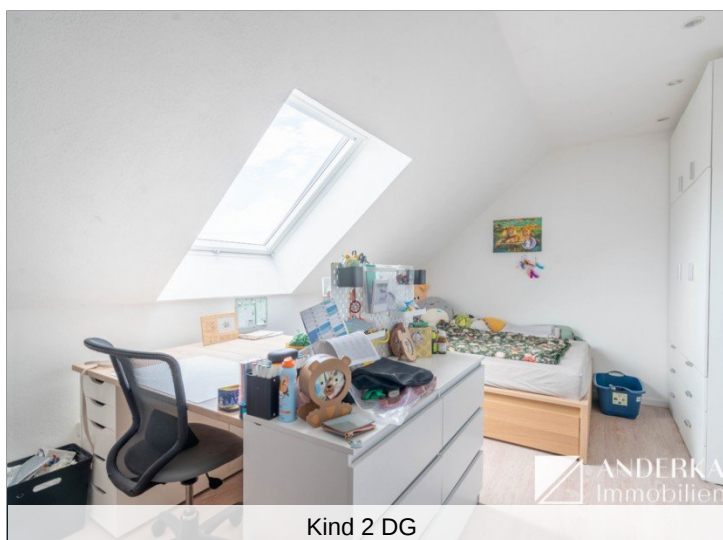
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



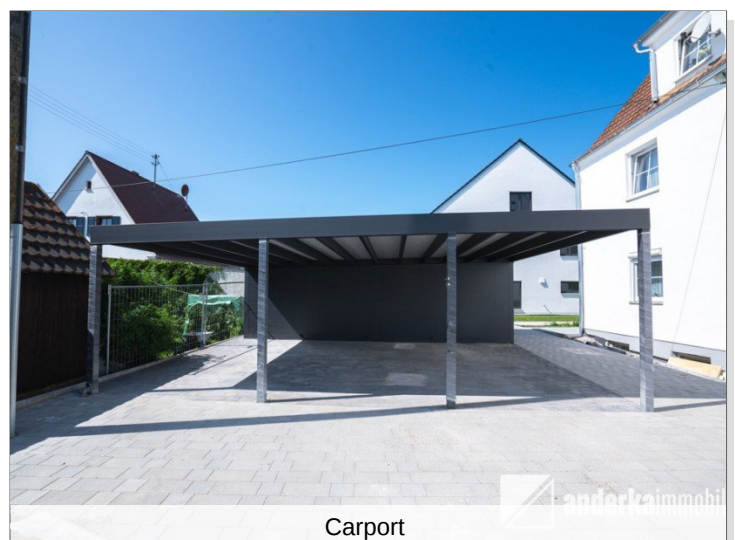
Kind 1 DG



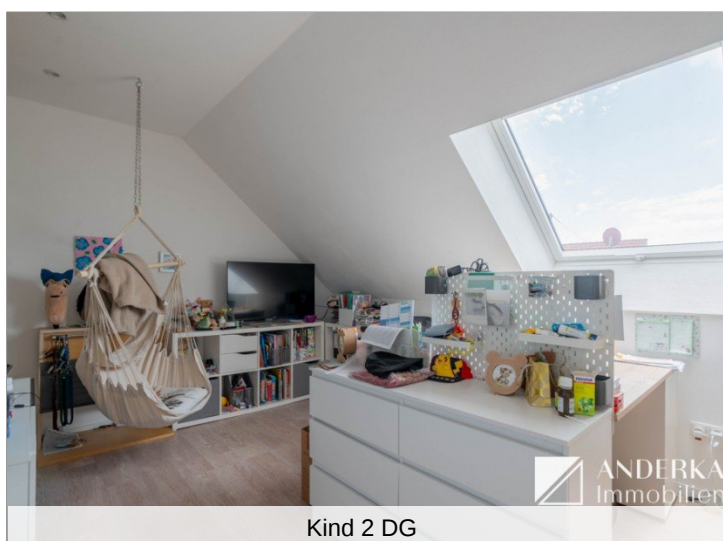
Abstellbox



Kind 2 DG



Carport



Kind 2 DG



Hauseingang

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



Hausansicht hinten



Hausansicht

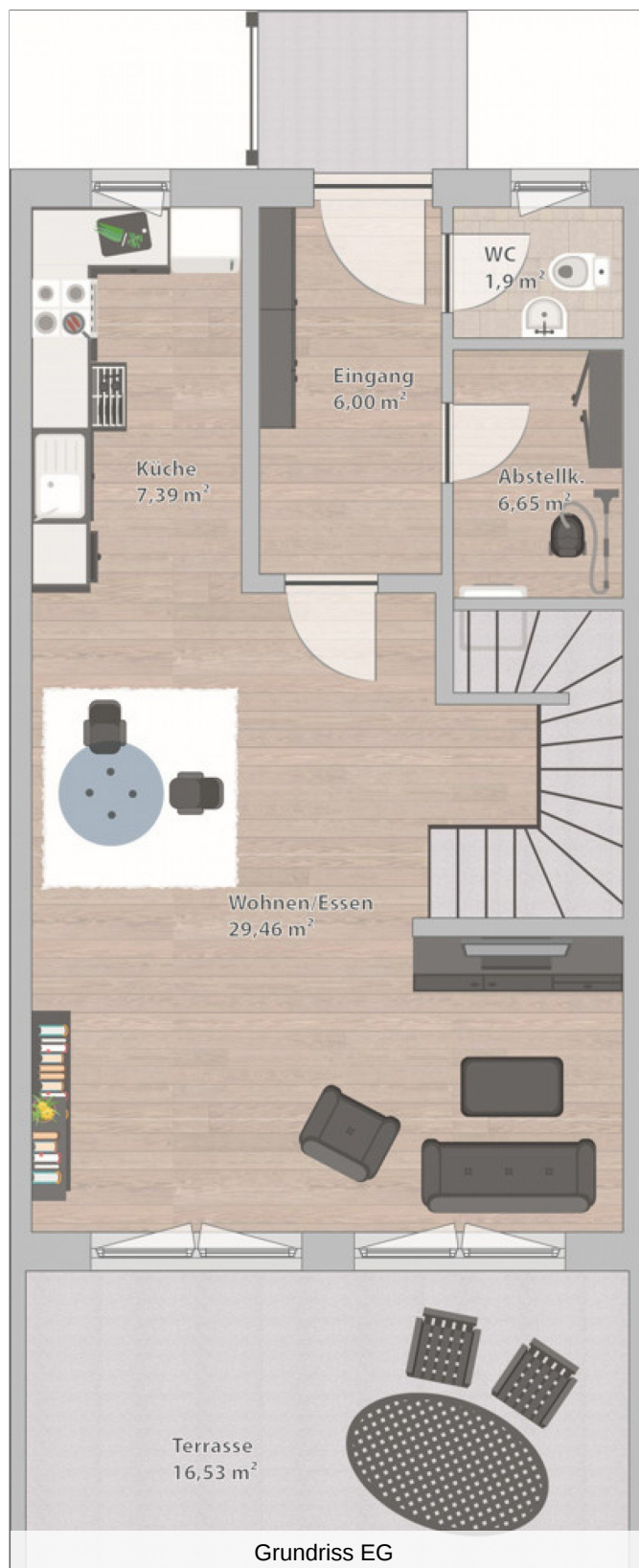


Bodenebene Dusche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

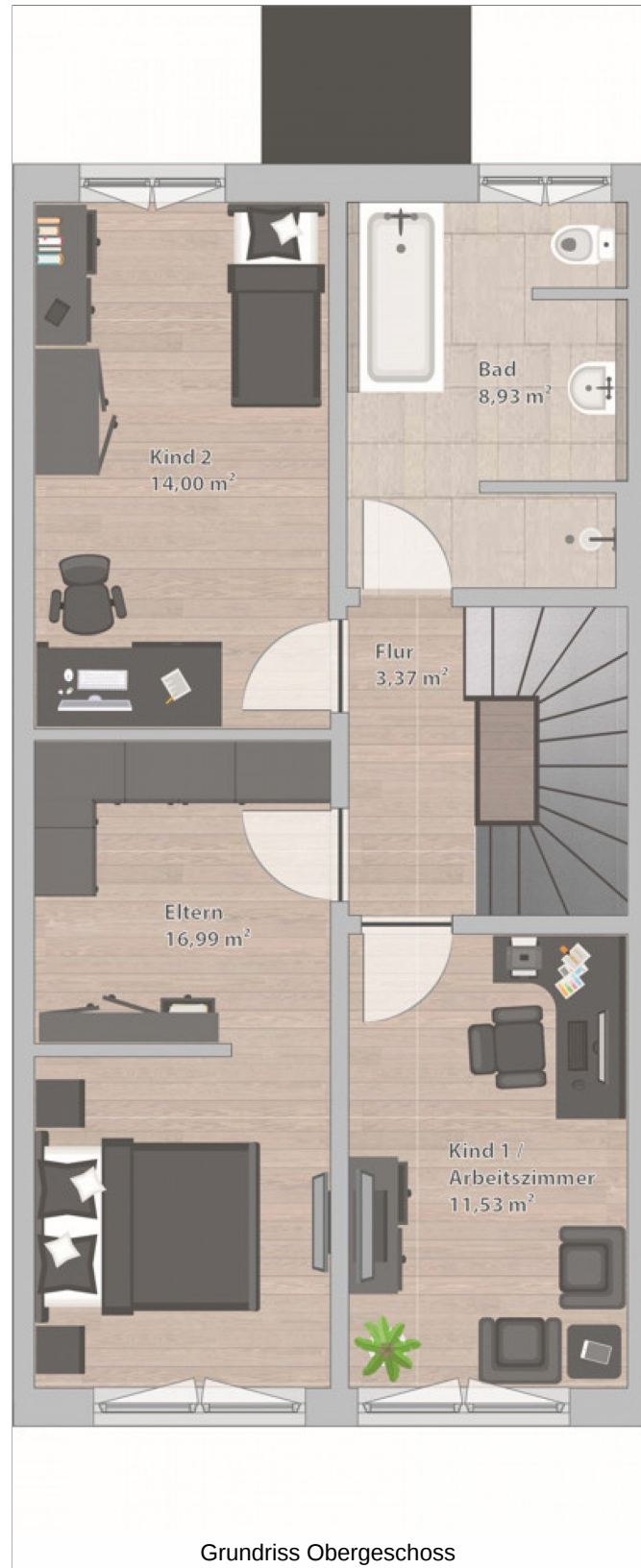
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

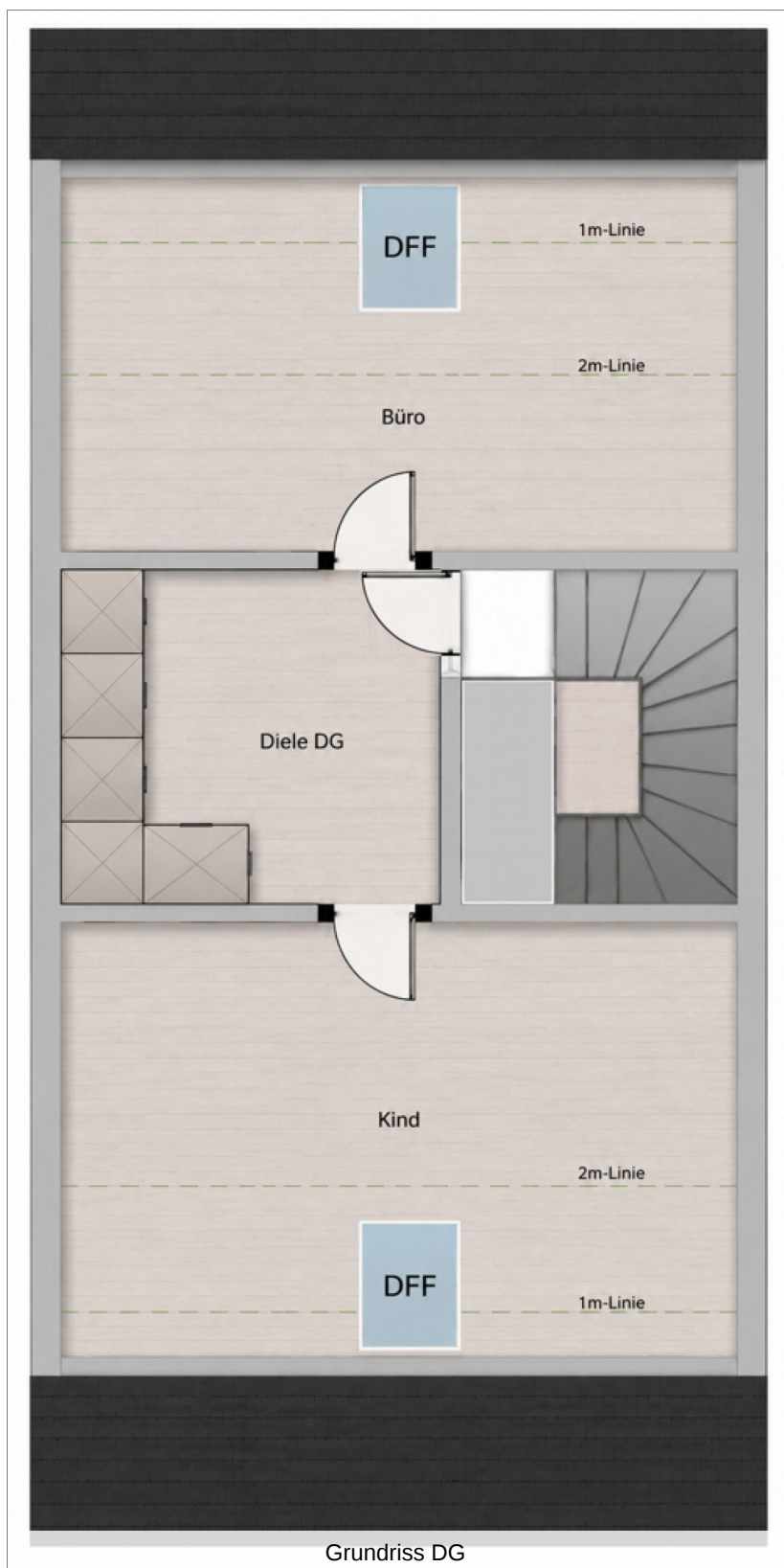
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1534



Eckdaten

- > 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1534

**Firmendaten:**

Alexander Erdmann

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: