

Nahezu neuwertiges 6-Zimmer-Familienhaus mit Wärmepumpe, Einbauküche & Garten!



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,-

> Reihennittelhaus
> Offingen
> 6 Zimmer

> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1563



Objekteckdaten:

Objektart	Reihennittelhaus
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	15 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
Befuerung	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 nahezu neuwertige Reihennittelhaus aus dem Jahr 2025 verbindet modernen Wohnkomfort, eine familienfreundliche Raumaufteilung und einen sehr guten energetischen Standard.

Auf ca. 143 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum. Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum südlich ausgerichteten Garten. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Im Obergeschoss stehen ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Das helle Tageslichtbad ist mit Badewanne und bodengleicher Dusche ausgestattet.

Besonderen Mehrwert bietet das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei weiteren hellen Zimmern, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten ergänzen diese Ebene.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zum Haus gehören außerdem ein Carport, ein Außenstellplatz sowie ein separater Geräteraum auf dem Gemeinschaftsgrundstück.

Ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen, moderne Technik und den Komfort eines jungen Hauses miteinander verbinden möchten.

Bezugsfrei ab Dezember 2026.

Ausstattung:

Eckdaten

- # Reihennittelhaus
- # Fertigstellung 2025
- # ca. 143 m² Wohnfläche
- # 6 Zimmer
- # 4 mögliche Schlaf-/Kinderzimmer
- # ca. 115 m² Hausgrundstück
- # zzgl. 1/3-Miteigentumsanteil am ca. 438 m² großen Gemeinschaftsgrundstück
- # südlich ausgerichteter Garten mit Terrasse
- # Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- # Carport
- # Außenstellplatz
- # separater Geräteraum

Technik & Ausstattung

- # KfW-55-Effizienzhaus
- # massive Bauweise
- # Luft/Wasser-Wärmepumpe
- # Fußbodenheizung
- # dreifach verglaste Fenster

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563



- # elektrische Rollläden
- # dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- # Tageslichtbad
- # bodengleiche Dusche
- # Badewanne
- # Gäste-WC
- # Hauswirtschafts-/Technikraum
- # ausgebautes Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Zimmern
- # Außenmarkise
- # Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- # Vorbereitung für E-Lademöglichkeit im Stellplatzbereich

Lagebeschreibung:

Offingen liegt verkehrsgünstig im Landkreis Günzburg und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Banken sowie ärztliche Versorgung befinden sich direkt im Ort. Auch Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule sind vorhanden. Das Ortszentrum liegt rund einen Kilometer von der Immobilie entfernt.

Für Familien bietet Offingen darüber hinaus ein vielseitiges Freizeitangebot. Zahlreiche Vereine, der Donauradweg und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Die Kreisstadt Günzburg liegt rund zehn Kilometer entfernt. Auch Burgau, Lauingen und Dillingen sind gut erreichbar. Über die Anschlussstellen Günzburg und Burgau besteht eine schnelle Verbindung zur A8.

Ein weiterer Vorteil ist der Bahnhof Offingen mit Zugverbindungen in Richtung Ulm und Augsburg. Damit eignet sich der Standort auch gut für Berufspendler.

Objektbilder:



Hausansicht hinten



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen/Kochen

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

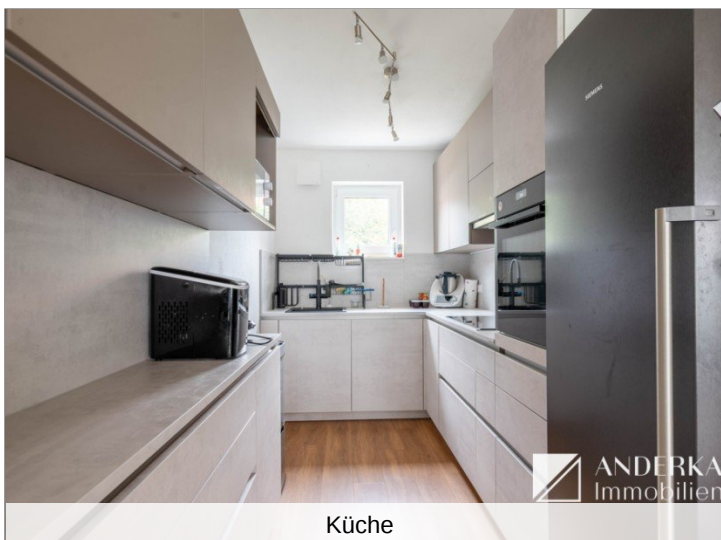
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563



Wohnbereich



Terrasse und Garten



Küche



Badezimmer



Terrasse

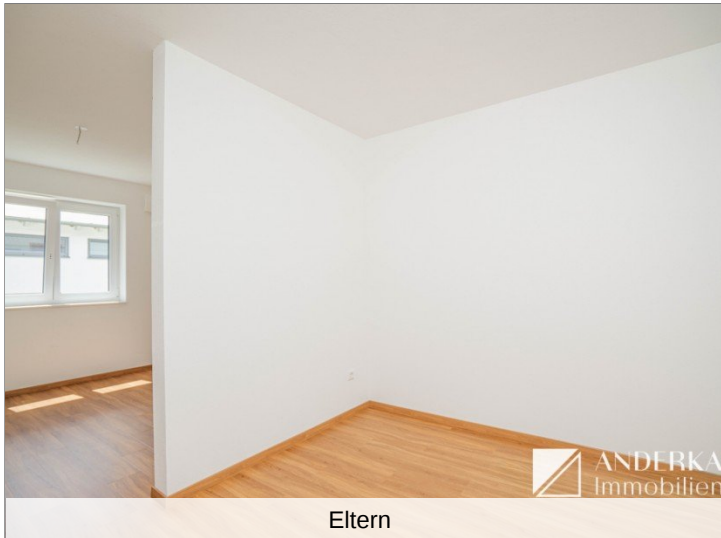


Badewanne

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563



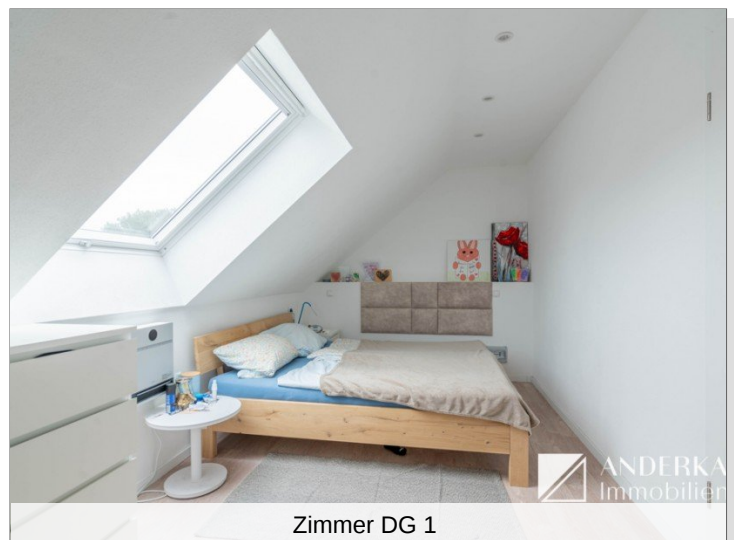
Eltern



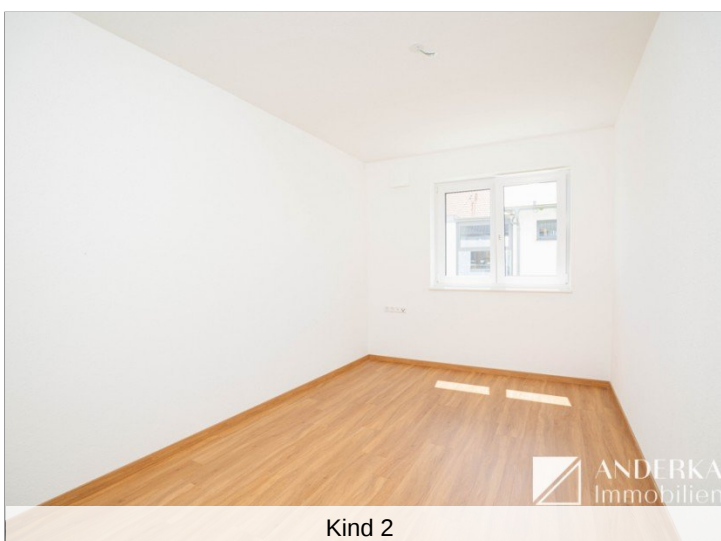
Diele DG



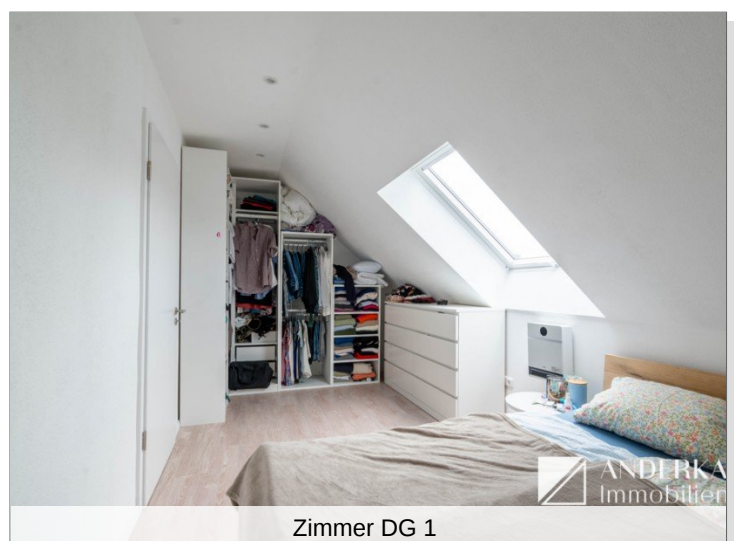
Kind 1



Zimmer DG 1



Kind 2

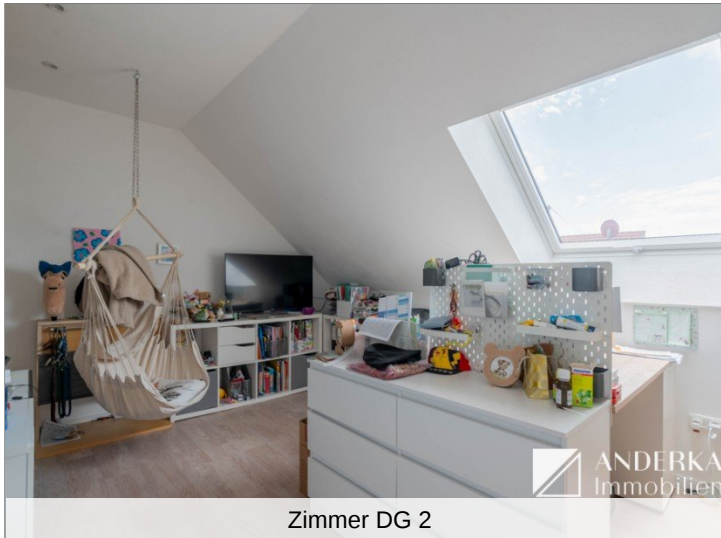


Zimmer DG 1

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563



Zimmer DG 2



Carport



Zimmer DG 2



Hauseingang



Geräteraum

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563

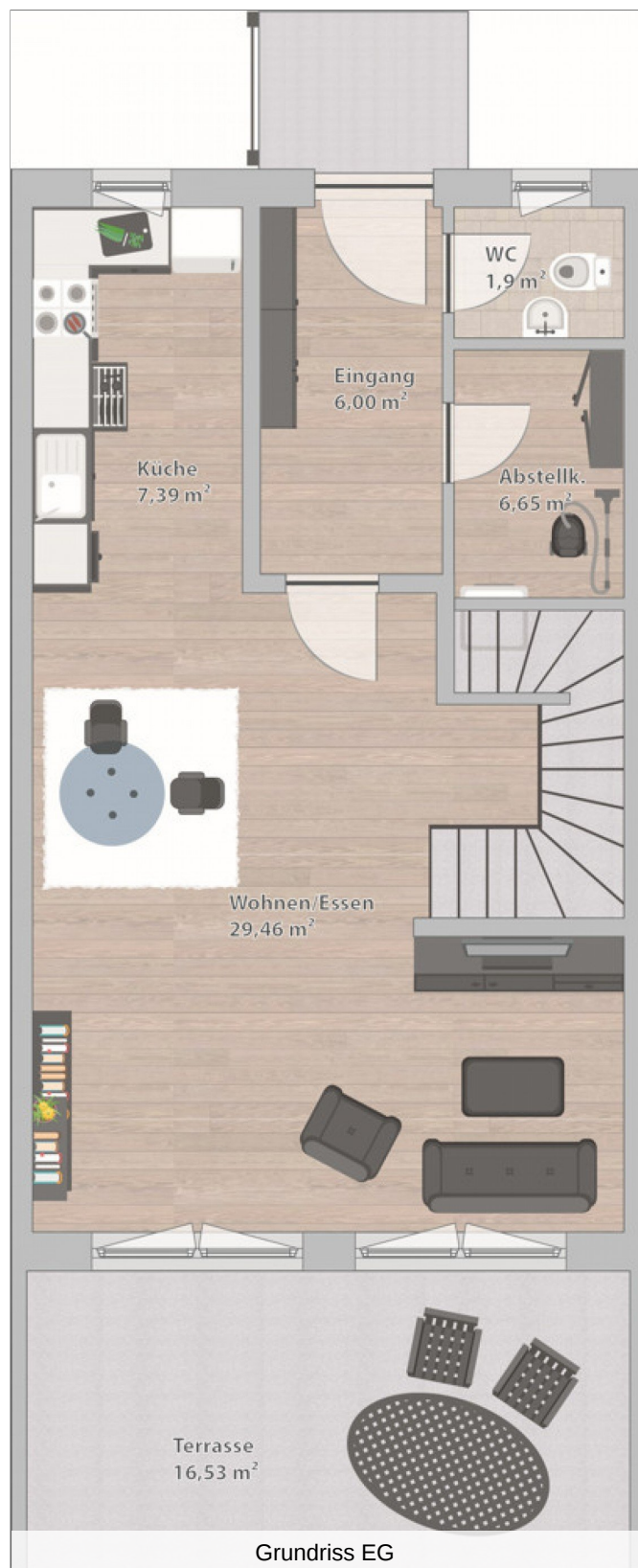


Bodenebene Dusche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

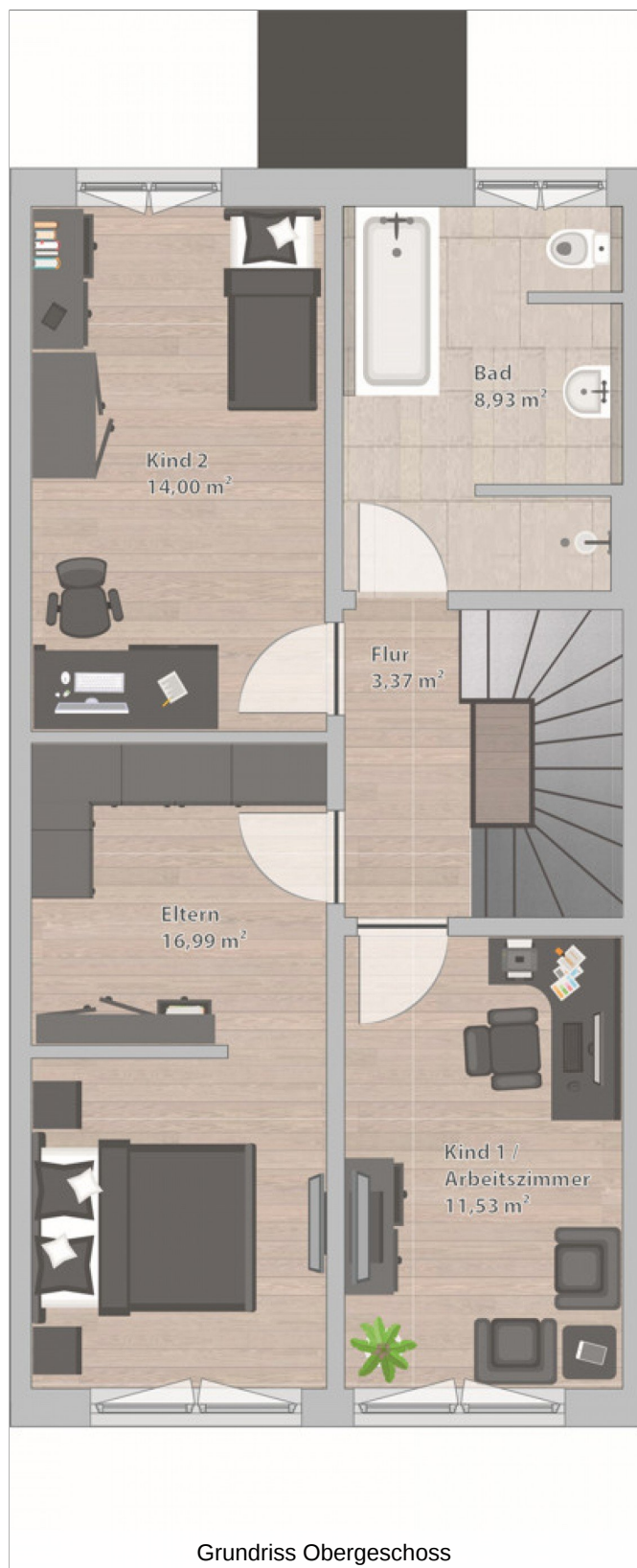
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563

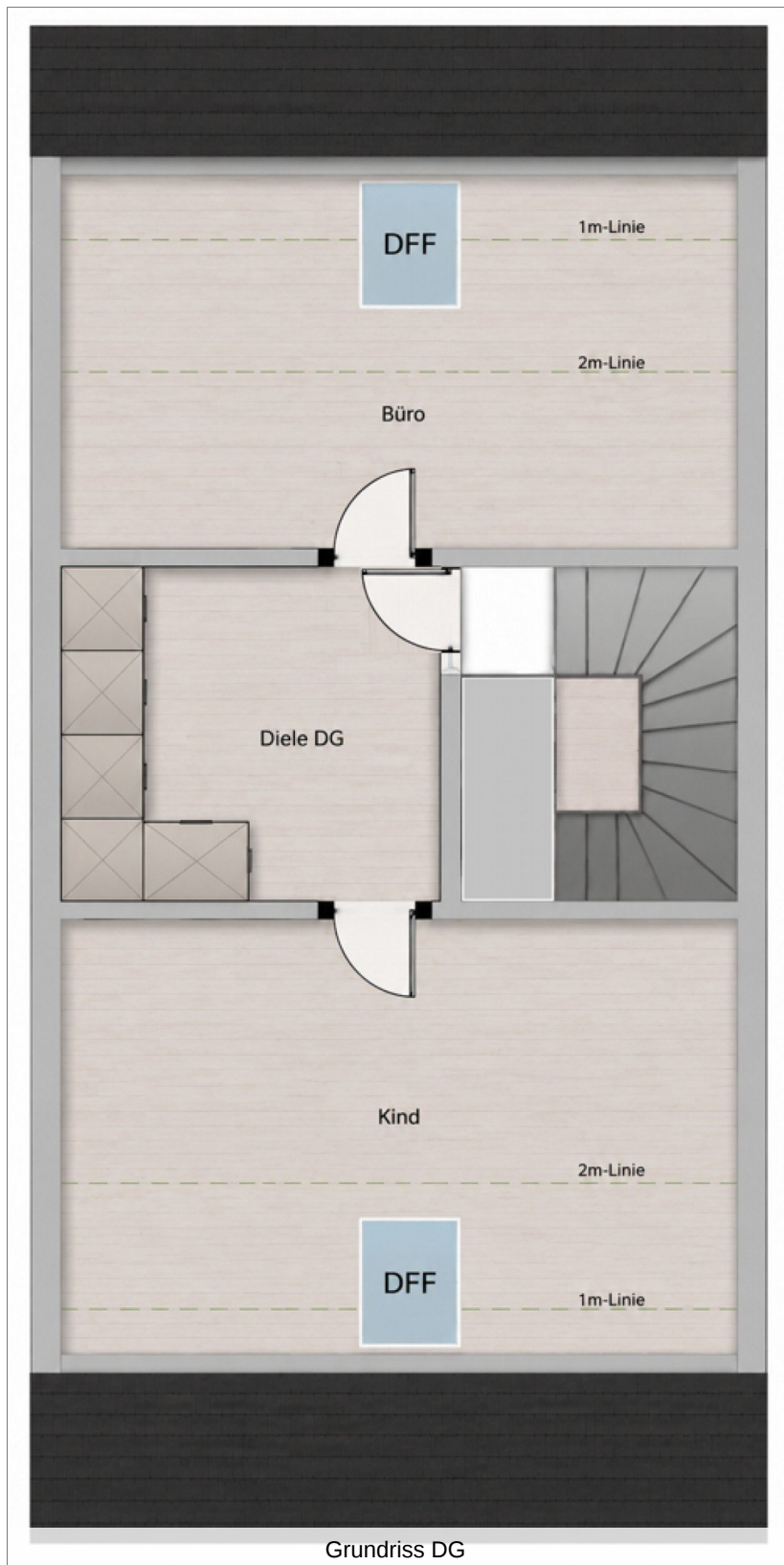


Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1563



Grundriss DG

Eckdaten

- > 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1563



Ansprechpartner:



Herr Alexander Erdmann

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Alexander Erdmann

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

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: