

Neuwertiges 6-Zimmer-Reihenhaus mit Wärmepumpe, Südgarten & Einbauküche!



ECKDATEN

Objektart: Reihennittelhaus

Adresse: 89362 Offingen

Baujahr: 2024

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 143 m²

Nutzfläche (ca.): 10 m²

Grundstücksfläche (ca.): 115 m²

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 549.000,-

> Reihennittelhaus
> Offingen
> 6 Zimmer

> 143 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1575



Objekteckdaten:

Objektart	Reihennittelhaus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	2024
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	143 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	115 m ²
Kaufpreis	549.000,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplotz	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 2024 verbindet eine familienfreundliche Raumaufteilung mit moderner Haustechnik und einem sehr guten energetischen Standard.

Auf ca. 143 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer auf drei Ebenen und bieten viel Platz für Familie, Homeoffice und individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum südlich ausgerichteten Garten. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das Obergeschoss ist klassisch als Familienetage aufgeteilt. Neben dem Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Zusätzlichen Raum bietet das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei weitere helle und flexibel nutzbare Räume, die beispielsweise als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ergänzende Abstellmöglichkeiten runden diese Ebene ab.

Auch technisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet: Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 15 kWh/(m²*a) aus.

Dem Haus sind auf dem Gemeinschaftsgrundstück ein Carport, ein Außenstellplatz sowie ein separater Geräteraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Damit bietet die Immobilie insbesondere Familien ein modernes, energieeffizientes Zuhause mit großzügigem Raumangebot. Das Haus ist ab Dezember 2026 verfügbar.

Ausstattung:

ECKDATEN

Reihennittelhaus
Fertigstellung 2024
ca. 143 m² Wohnfläche
6 Zimmer

ca. 115 m² Hausgrundstück
zzgl. 1/3-Miteigentumsanteil am ca. 438 m² großen Gemeinschaftsgrundstück
südlich ausgerichteter Garten mit Terrasse
Einbauküche im Kaufpreis enthalten
ausgebautes Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen, flexibel nutzbaren Räumen
Carport
Außenstellplatz

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



separater Geräteraum

TECHNIK & AUSSTATTUNG

- # KfW-55-Effizienzhaus
- # massive Bauweise
- # Luft/Wasser-Wärmepumpe
- # Fußbodenheizung
- # Endenergiebedarf 15 kWh/(m²·a)
- # dreifach verglaste Fenster
- # elektrische Rollläden
- # dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- # Tageslichtbad
- # bodengleiche Dusche
- # Badewanne
- # Gäste-WC
- # Hauswirtschafts- und Technikraum
- # Außenmarkise
- # Leerrohrvorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- # Vorbereitung für eine E-Lademöglichkeit

Lagebeschreibung:

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Offingen im Landkreis Günzburg und verbindet ein wohngepärgtes Umfeld mit einer guten örtlichen Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Das Ortszentrum liegt rund einen Kilometer von der Immobilie entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, eine Metzgerei, Apotheke, Banken sowie ärztliche Versorgung befinden sich direkt in Offingen. Auch Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule sind im Ort vorhanden. Die Grundschule liegt rund 1,9 Kilometer, der Kindergarten rund 2,3 Kilometer entfernt.

Die Kreisstadt Günzburg befindet sich rund zehn Kilometer entfernt. Auch Burgau, Lauingen und Dillingen sind gut erreichbar. Über die Autobahnanschlusststellen Günzburg und Burgau besteht eine gute Anbindung an die A8.

Ein weiterer Standortvorteil ist der Bahnhof Offingen mit Zugverbindungen in Richtung Ulm und Augsburg. Damit bietet die Lage auch für Berufspendler interessante Voraussetzungen.

Für Freizeit und Erholung stehen unter anderem der nahegelegene Donauradweg, zahlreiche örtliche Vereine sowie weitere Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung.

Objektbilder:



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnbereich

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



Terrasse und Garten



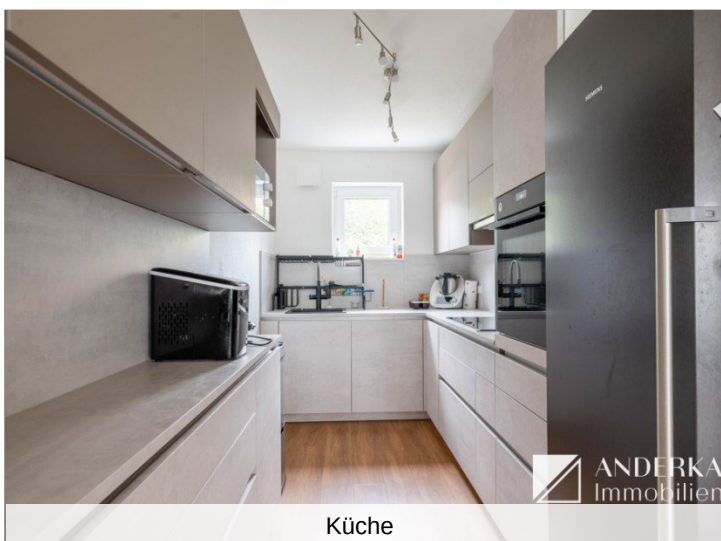
Badezimmer



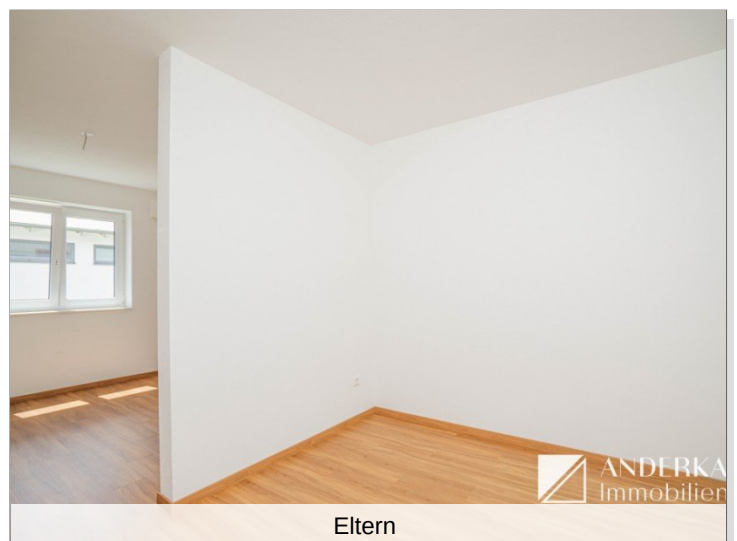
Terrasse



Badewanne



Küche

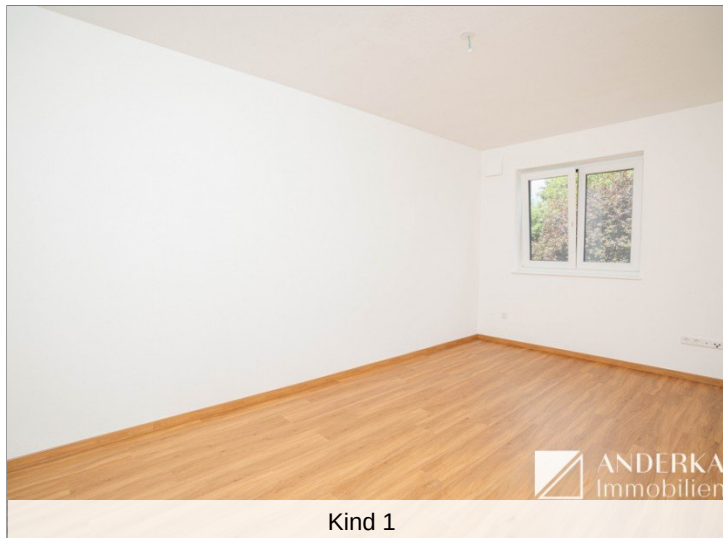


Eltern

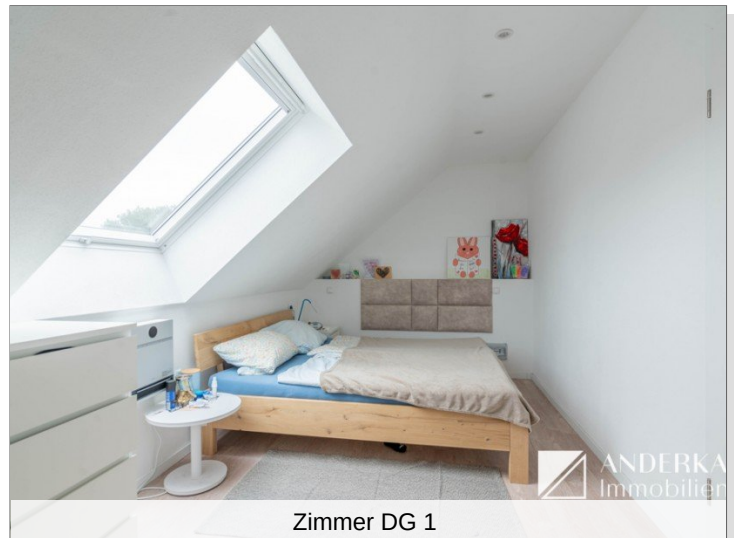
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

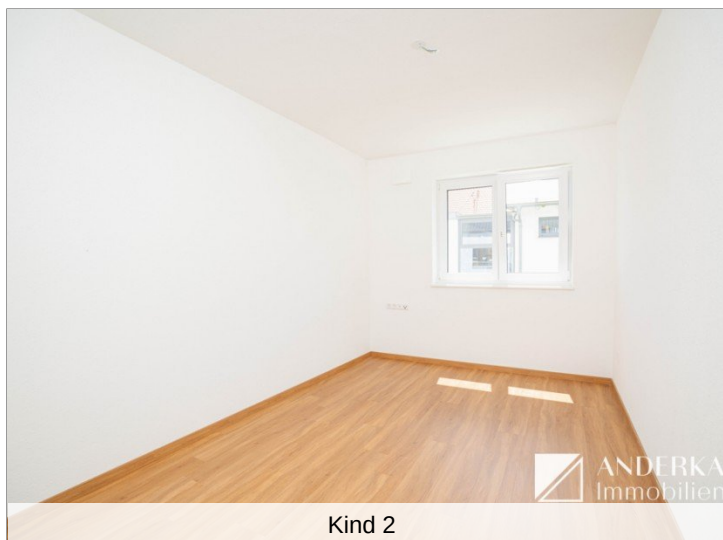
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



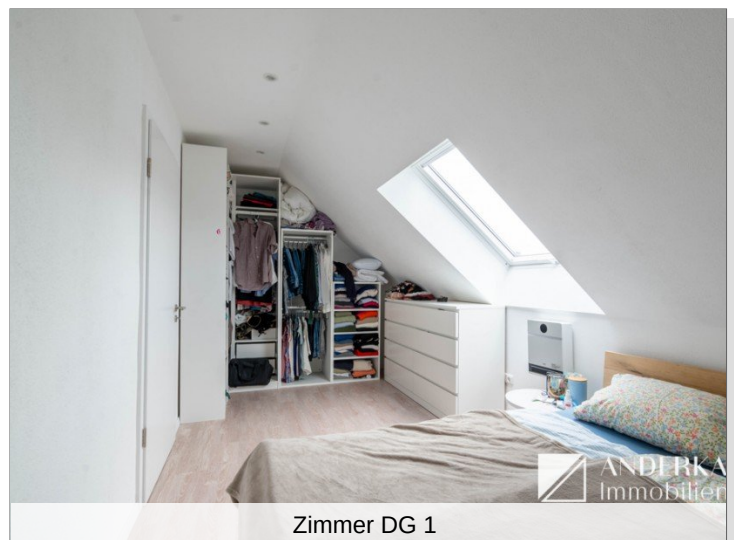
Kind 1



Zimmer DG 1



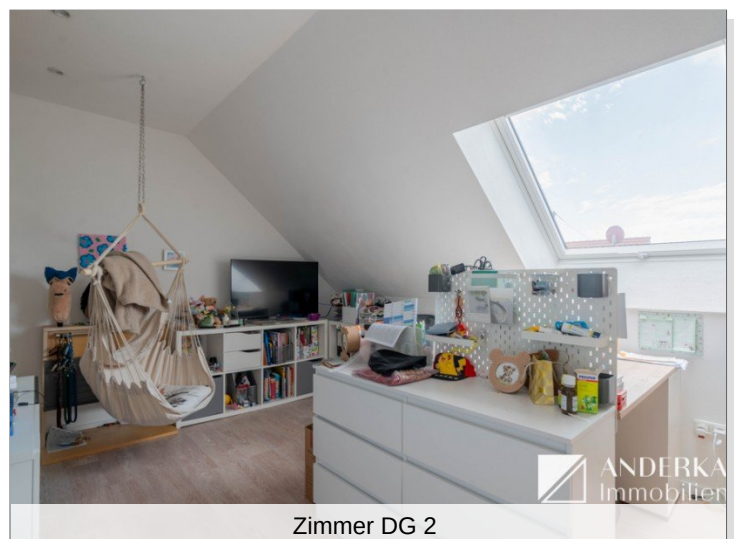
Kind 2



Zimmer DG 1



Diele DG



Zimmer DG 2

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



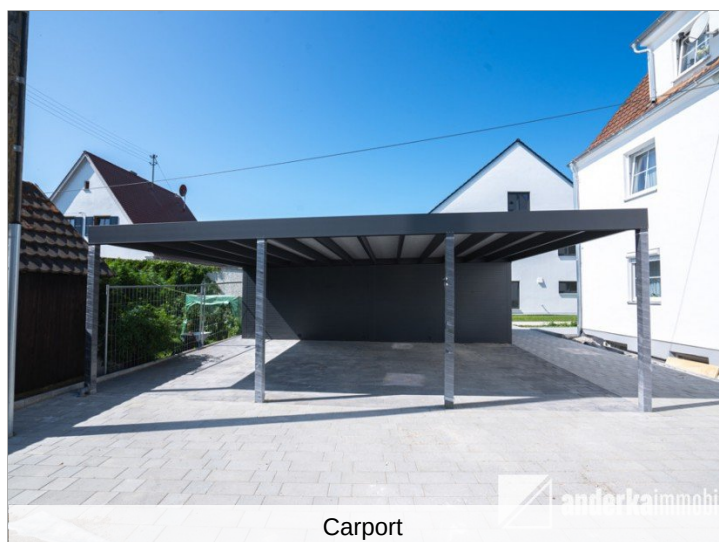
Zimmer DG 2



Geräteraum



Außenansicht



Carport



Hauseingang

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575

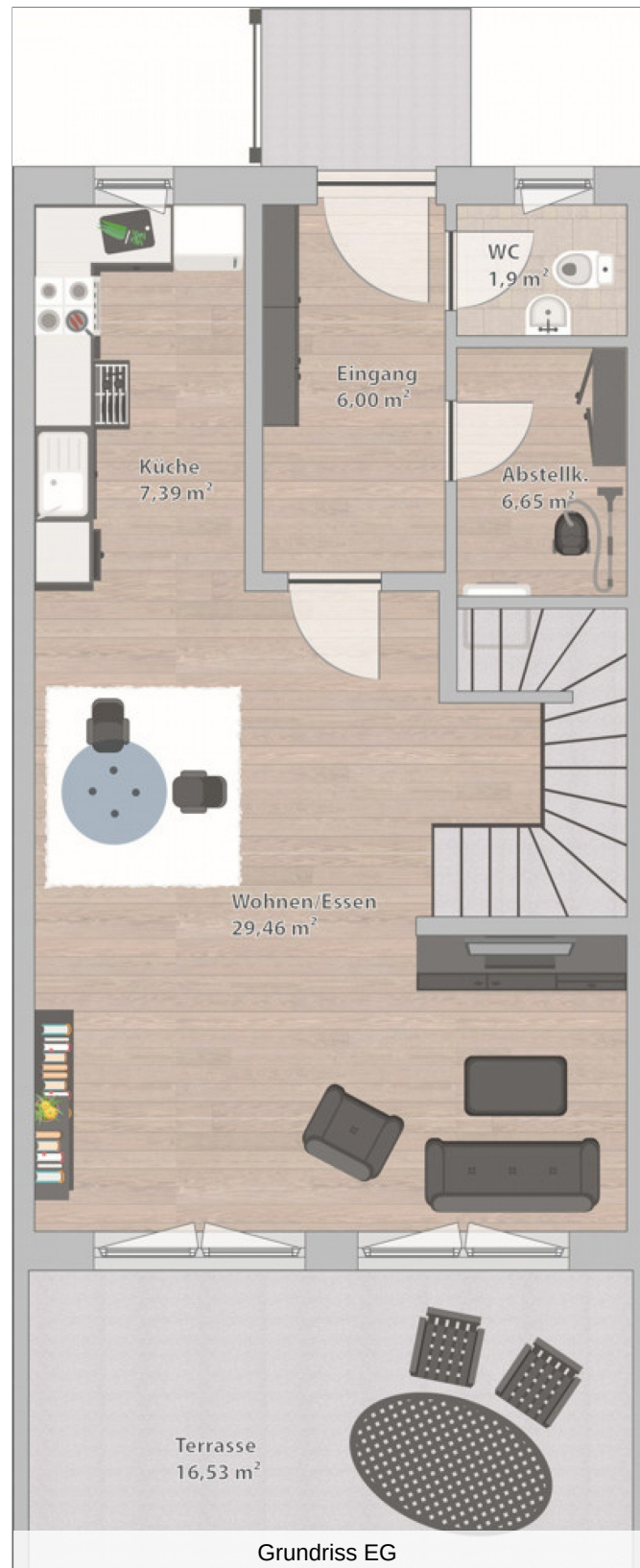


Bodengleiche Dusche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

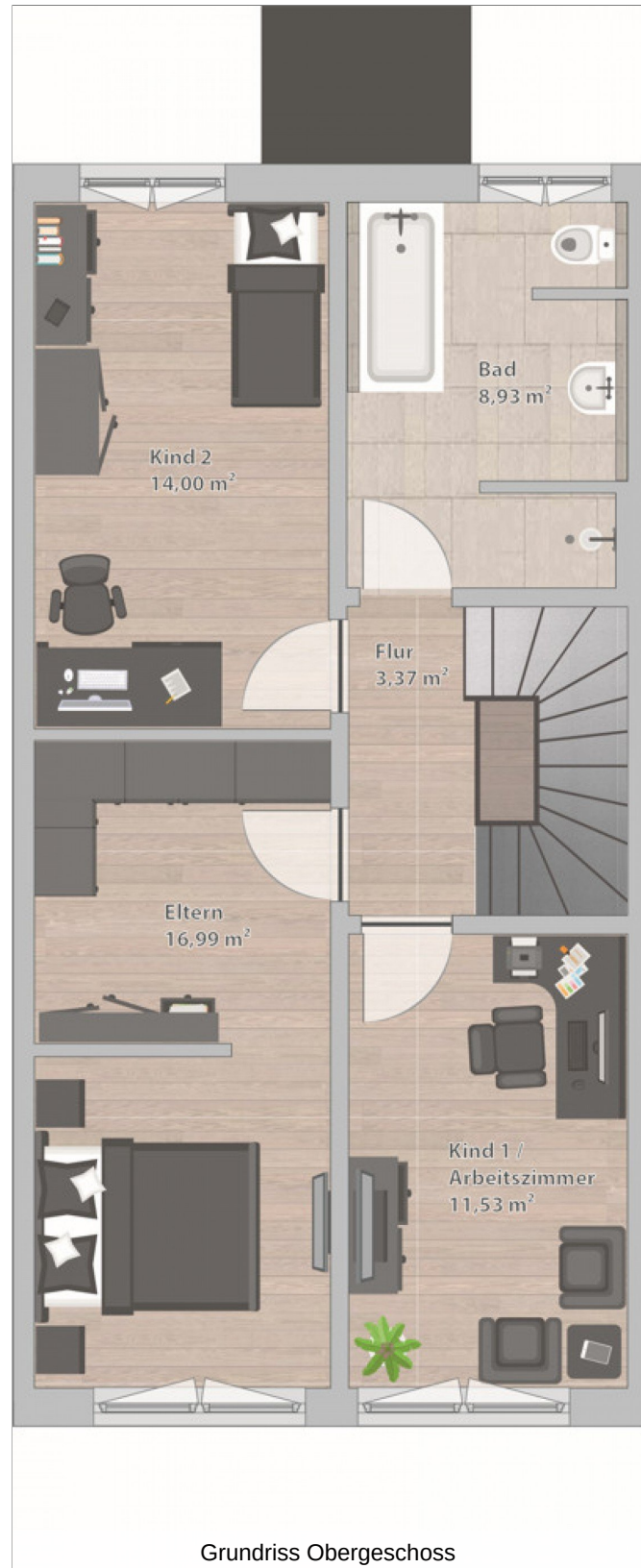
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

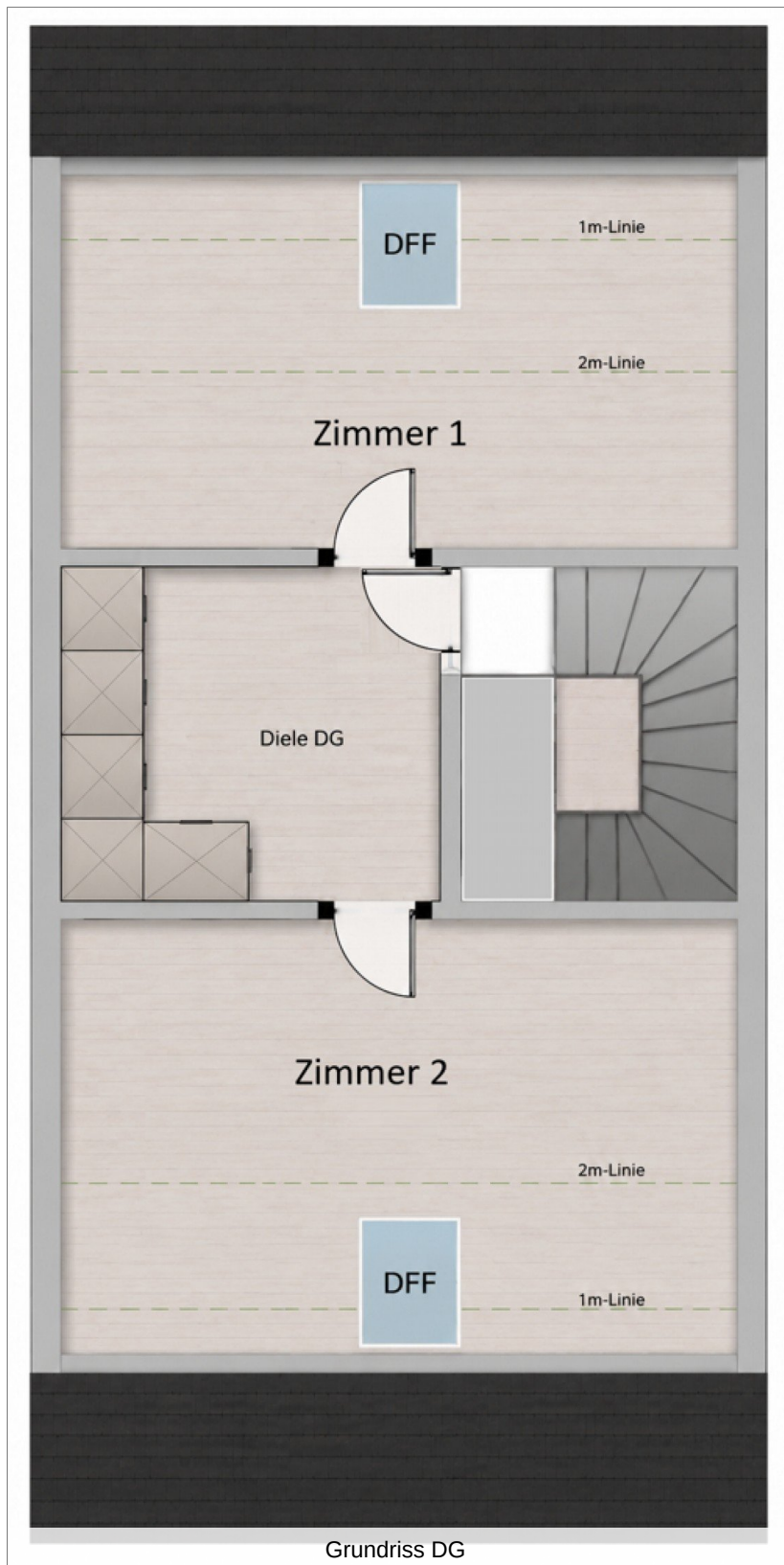
- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1575



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 143 m² Wohnfläche
> Objektummer: 1575



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: