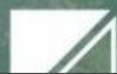
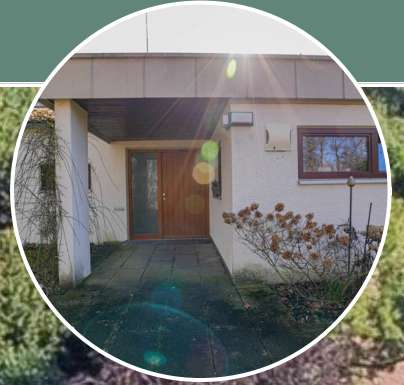




ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 89362 Offingen

Baujahr: 1970

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 220 m²

Grundstücksfläche (ca.): 3.735 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.850,- €

Terrasse: ja

Kaltmiete
€ 1.600,-

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

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1970
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	220 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	3.735 m ²
Kaltmiete	1.600,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.850,- €
Kautions	4.800,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	181,42 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Objektbeschreibung:

In Offingen erwartet Sie eine ganz besondere Immobilie in außergewöhnlicher Lage: Ein großzügiger Bungalow, ideal für alle, die Ruhe, Privatsphäre und ein einzigartiges Wohnumfeld schätzen. Über einen Privatweg erreichen Sie das Anwesen auf einem Berg gelegen - mit nur einem direkten Nachbarn und einem traumhaften Blick über Offingen.

Das parkähnlich angelegte Grundstück mit beeindruckenden 3.735 m² bietet viel Freiraum und Natur direkt vor der Haustüre. Die Wohnfläche von ca. 220 m² verteilt sich komfortabel auf einer Ebene und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung.

Durch den überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in die großzügige Diele mit Garderobebereich und praktischem Abstellraum. Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit historischem Kachelofen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die Terrasse mit herrlichem Blick auf das weitläufige Grundstück. Das Esszimmer verfügt über einen Zugang zu einer weiteren Terrasse mit halb offener, halb überdachter Pergola - ideal für gesellige Stunden im Freien.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die gegen Ablöse übernommen werden kann. Von hier aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Abstellraum sowie in einen Zwischenraum mit Außenzugang und direktem Zugang zur Garage.

Das Hauptbad bietet Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und Bidet. Eine separate Gästetoilette ist durch eine Schiebetür abgetrennt. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein Schlafzimmer. Im Anbau (1992) befinden sich drei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, eines davon mit Zugang zu einer dritten Terrasse, sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Der Bungalow ist teilunterkellert und bietet neben dem Heizungsraum, einen großzügigen Kellerraum und einen weiteren Raum mit Dusche, Waschbecken und Saunaanschluss - ideal als Wellnesszone.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und senden uns gleich eine Anfrage. Eine Besichtigung ist jederzeit möglich.

Ausstattung:

- # Warmmiete zzgl. Heizung, Strom, Internet, Telefon
- # Baujahr Haupthaus 1970 / Anbau 1992
- # 2018 komplett renoviert
- # Wohnfläche ca. 220 m²
- # Grundstücksgröße ca. 3.735 m²
- # Öl Zentralheizung (10.000 Liter Tank)
- # Holz-Alu-Fenster (im Keller Kunststofffenster)
- # Böden: Naturstein, Marmor, Parkett, Fliesen, Linoleum
- # teilunterkellert (nur das Haupthaus, ohne Küche, HWR und Anbau)

- # eine Garage mit elektrischem Tor
- # Internet Anschluss: Glasfaser
- # SAT Anlage
- # Alarmanlage

AUFTEILUNG HAUPTHAUS:

- # Diele mit Abstellraum und Garderobebereich
- # Küche (2018) - Einbauküche gegen Ablöse
- # Wohn- und Esszimmer mit historischem Kachelofen
- # eine Terrasse beim Wohnzimmer (Süden)
- # eine Terrasse mit offener Pergola und halb überdacht beim Esszimmer (Süden)
- # Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und Bidet
- # Gäste Toilette
- # ein Schlafzimmer

AUFTEILUNG ANBAU:

- # ein großes Schlafzimmer mit 3. Terrasse (Süden)
- # zwei weitere Zimmer (Ankleide, Büro, Gästezimmer...)
- # zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Handtuchheizkörper

AUFTEILUNG KELLER:

- # ein großer Kellerraum
- # ein möglicher Wellnessraum mit Dusche, Waschbecken und Saunaanschluss
- # Heizungskeller

Lagebeschreibung:

Offingen ist eine Marktgemeinde im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern und liegt idyllisch im Donautal zwischen Günzburg und Dillingen an der Donau. Die Gemeinde befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Auwäldern entlang der Donau. Durch die naturnahe Lage und die gute Erreichbarkeit größerer Städte verbindet Offingen ruhiges Wohnen im Grünen mit einer soliden regionalen Anbindung.

Offingen zählt rund 4.300 Einwohner und zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Struktur aus. Das Ortsbild ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Wohngebieten sowie einem gewachsenen Ortskern mit Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Banken und Gastronomie sind direkt vor Ort vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte, Fachärzte sowie eine Apotheke sichergestellt. Ergänzende Angebote befinden sich im nahegelegenen Günzburg, wo sich auch das Kreiskrankenhaus Günzburg befindet. Familien profitieren von einer guten Bildungs- und Betreuungsstruktur mit Kindergärten und einer Grund- und Mittelschule im Ort. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in Günzburg schnell erreichbar.

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414

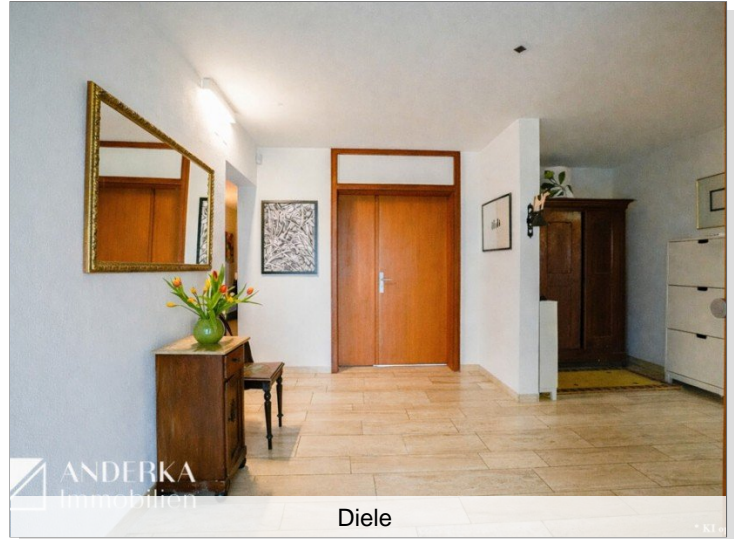


ANDERKA
Immobilien

Offingen bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zur Donau und zu Rad- und Wanderwegen ermöglicht zahlreiche Aktivitäten im Freien. Sportvereine, ein reges Vereinsleben sowie kulturelle Veranstaltungen fördern das Gemeinschaftsgefühl. Bekannt ist die Nähe zum Freizeitpark Legoland Deutschland in Günzburg, der zusätzliche Freizeitimpulse bietet.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Offingen verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Ulm und Donauwörth. Die Bundesstraße B16 ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an die Autobahn A8 Stuttgart-München über die Anschlussstellen Günzburg oder Burgau. Dadurch sind sowohl Ulm als auch Augsburg und München gut erreichbar.

Objektbilder:



Diele



Eingangsbereich



Zugang Küche



Eingangsbereich



Küche

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



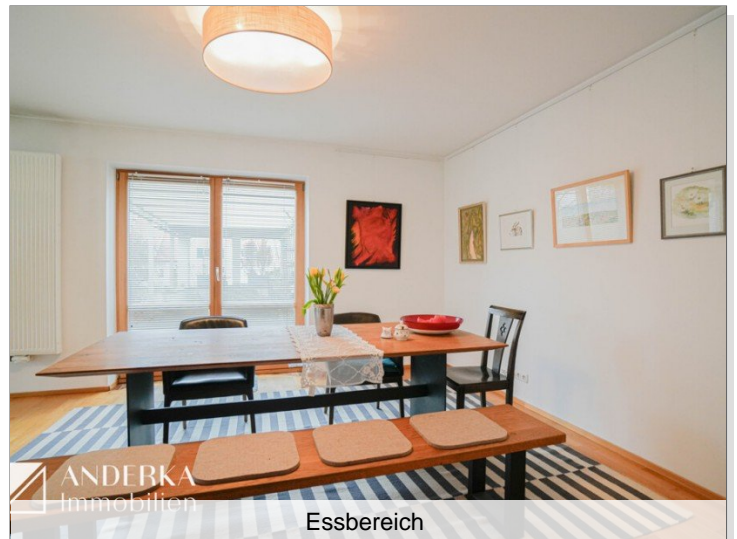
Küche



Wohnzimmer



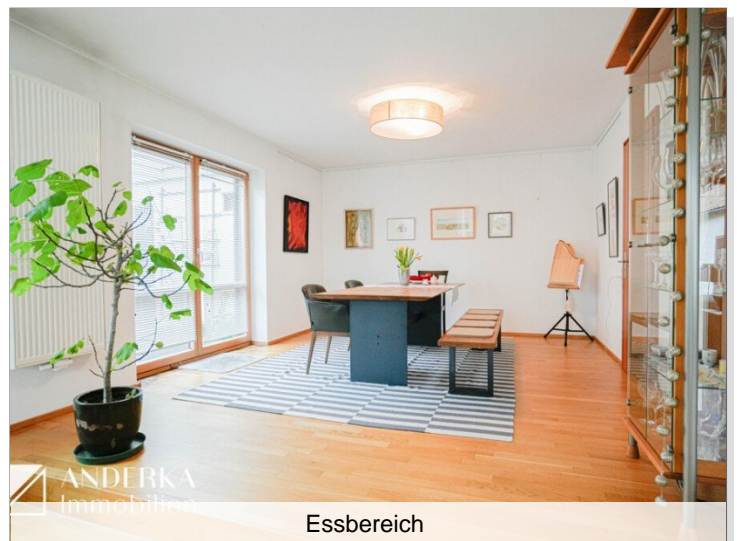
Wohnzimmer



Essbereich



Wohnzimmer



Essbereich

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

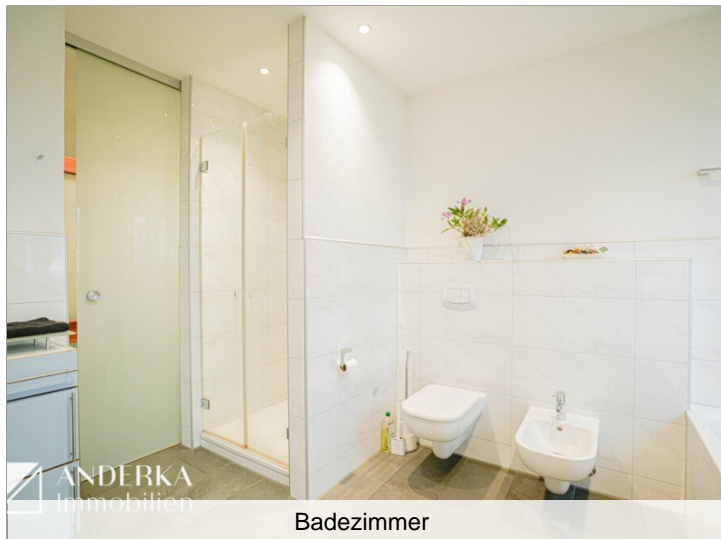
- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Badezimmer



2. Badezimmer im Anbau



Badezimmer



Büro im Anbau



Schlafzimmer



Schlafzimmer im Anbau

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Schlafzimmer im Anbau



Grundstück



Terrasse



Pergola und überdachte Terrasse



Grundstück



Pergola und überdachte Terrasse

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Garage



Historischer Kachelofen



Hausansicht



Toilette



Hausansicht

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



Flur



Flur im Anbau

Eckdaten

- > Bungalow
- > Offingen
- > 5 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1414



ANDERKA
Immobilien



