

Wohnen mit Weitblick - großzügiges Familienhaus mit Einliegerwohnung & Ausbaupotenzial!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89362 Offingen
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 186,22 m²
Grundstücksfläche (ca.): 702 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 490.000,-

> Einfamilienhaus
> Offingen
> 8 Zimmer

> 186,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1492



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1977
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	186,22 m²
Grundstücksfläche (ca.)	702 m²
Kaufpreis	490.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	290,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1977
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	2,975

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Objektbeschreibung:

Wohnen mit Weitblick und außergewöhnlich viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle: Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 befindet sich in besonders schöner und ruhiger Hanglage in Offingen und bietet mit ca. 186,22 m² Wohnfläche auf einem ca. 702 m² großen Grundstück jede Menge Platz für Familie und Zukunftspläne.

Schon die besondere Grundstückssituation macht dieses Zuhause interessant: Das Haus liegt angenehm zurückversetzt in zweiter Reihe und wird über eine großzügige Zufahrt erschlossen, die hin zum Anwesen führt.

Der Hauptwohnbereich überzeugt mit einer großzügigen und familienfreundlichen Aufteilung. Mittelpunkt ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, gepflegtem Parkettboden und Zugang zum Balkon. Eine separate Küche mit Speis, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnebene.

Eine echte Besonderheit ist die im Kellergeschoss ausgebaute Einliegerwohnung. Mit eigener Küche, Bad, Schlaf- und weiterem Zimmer sowie einer Terrasse mit Zugang ins Grüne entsteht hier ein separater Wohnbereich - ideal für mehrere Generationen, erwachsene Kinder oder Gäste.

Noch mehr Möglichkeiten bietet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss. Die großzügige Fläche lässt sich flexibel gestalten und eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial für zukünftige Wohnideen.

Die Hanglage schafft verschiedene Außenbereiche rund um das Haus und verleiht dem Grundstück seinen besonderen Charakter. Zwei Einzelgaragen, teilweise dreifach verglaste Kunststoffenster aus 2015 sowie ein vorhandener Glasfaseranschluss ergänzen das Angebot.

Ein großzügiges Zuhause, das nicht nur viel Platz bietet, sondern sich auch unterschiedlichen Lebensphasen und Wohnideen anpassen kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin Sarah Erdmann freut sich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

Ausstattung:

- # Einfamilienhaus, Baujahr 1977
- # ca. 186,22 m² Wohnfläche
- # ca. 702 m² Grundstücksfläche
- # ruhige Hanglage in zweiter Reihe

- # großzügiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden
- # Balkon
- # separate Küche mit Speis
- # Schlafzimmer sowie zwei weitere Kinder-/Arbeitszimmer

modern gestaltetes Badezimmer und separates WC

separate Einliegerwohnung im Kellergeschoss
-> Einliegerwohnung mit eigener Küche, Bad, Schlafzimmer, weiterem Zimmer und eigener Terrasse mit Zugang ins Grüne
zusätzliche Keller-, Heiz- und Nebenräume

Dachgeschoss bislang nicht ausgebaut
-> großzügiges Ausbaupotenzial mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten

- # Öl-Zentralheizung
- # teilweise dreifach verglaste Kunststoffenster aus 2015
- # Glasfaseranschluss vorhanden
- # zwei Einzelgaragen

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.

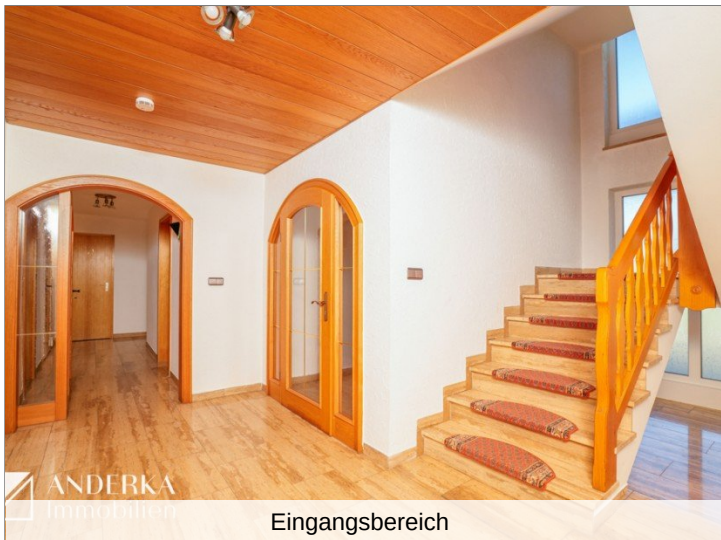
Ein weiterer Vorteil ist der Bahnhof Offingen mit Zugverbindungen in Richtung Ulm und Augsburg. Damit eignet sich der Standort auch gut für Berufspendler.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Eingangsbereich



Flur ELW



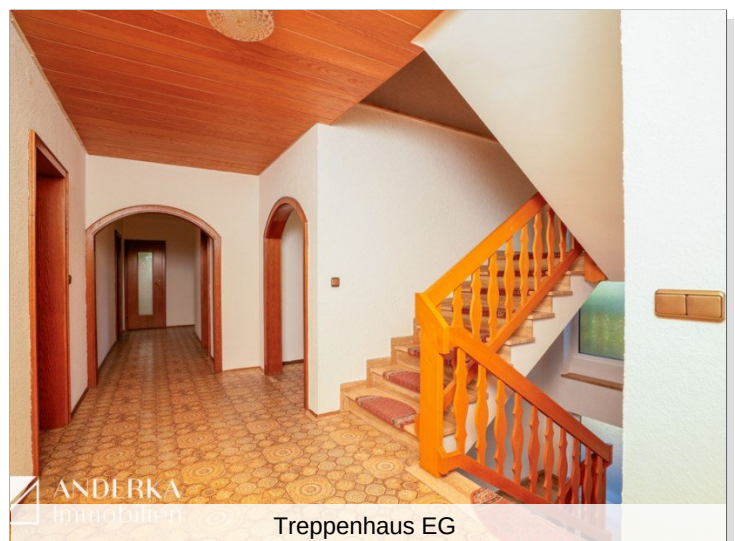
Zimmer ELW



Küche ELW



Zimmer ELW



Treppenhaus EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Küche EG



Zimmer EG



Esszimmer EG



Flur EG



Wohnzimmer EG



Zimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Badezimmer EG



Dachgeschoss



Zimmer EG



Hausansicht



Dachgeschoss



Zufahrt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Hausansicht



Garten



Hausansicht



Badezimmer ELW



Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Gäste WC EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492

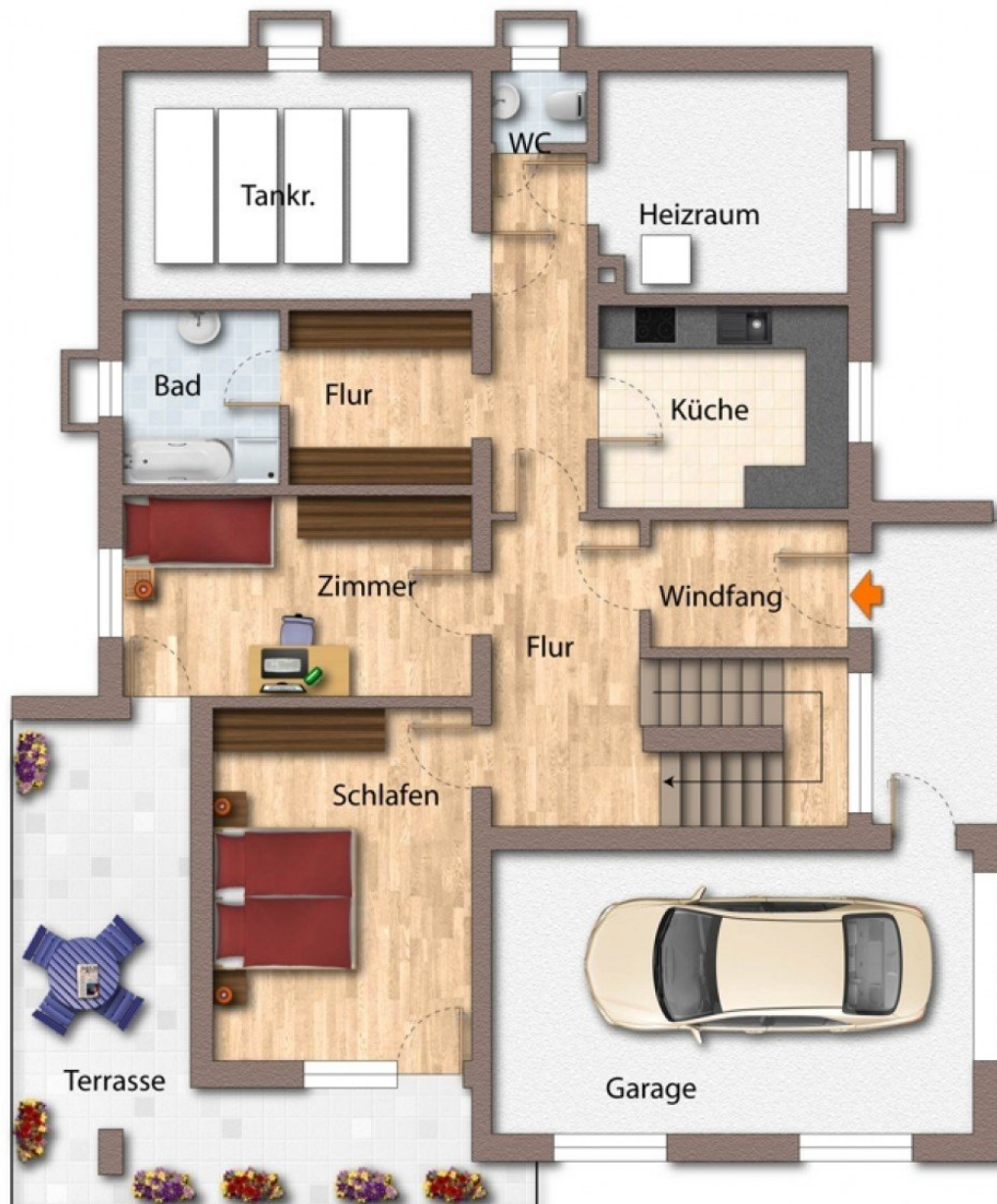


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Offingen
- > 8 Zimmer

- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1492



Kellergeschoss (Einliegerwohnung)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 186,22 m² Wohnfläche
- > Offingen
- > Objektnummer: 1492
- > 8 Zimmer



Ansprechpartner: _____

Frau Sarah Erdmann

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

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:

[illegible]