



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve, großem Grundstück & frischen Modernisierungen



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 89362 Offingen
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 194,74 m²
Grundstücksfläche (ca.): 821 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 429.000,-

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

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89362 Offingen
Baujahr	1975
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	194,74 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	821 m ²
Kaufpreis	429.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1975
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	EG sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Dieses Zweifamilienhaus in Offingen bietet viel Platz, ein großzügiges Grundstück und spannende Nutzungsmöglichkeiten - ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Auf insgesamt ca. 194,74 m² Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Wohneinheiten, jeweils mit Bad, separatem WC und angenehmer Raumaufteilung.

Ein besonderer Mehrwert liegt im ausbaufähigen Dachgeschoss: Die Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden und das Treppenhaus führt ordentlich bis nach oben. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial für weitere Wohn-, Arbeits- oder Nutzfläche.

Im Zuge des Jahrhunderthochwassers 2024 waren der Keller sowie ca. 5cm des Erdgeschosses betroffen. Anschließend wurde der Keller fachmännisch getrocknet und saniert. Zudem wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Auch das Erdgeschoss präsentiert sich neu aufbereitet - mit neuen Böden, neuen Türen, modernisiertem Bad und neuer Einbauküche.

Neuwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Das ca. 821 m² große Grundstück bietet viel Freiraum rund ums Haus. Terrasse, Balkon und eine lange Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander runden dieses attraktive Angebot ab. Ein solides Zweifamilienhaus mit gepflegter Substanz, bereits erfolgten Modernisierungen und weiterem Gestaltungspotenzial.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1975
- ca. 821 m² Grundstück
- ca. 194,74 m² Wohnfläche gesamt
- Dachgeschoss ausbaufähig
- > Anschlüsse teilweise vorhanden
- > Treppenhaus geht ordentlich bis hoch

- voll unterkellert
- neue Gas-Zentralheizung aus 2024
- 3 Scheiben Kunststofffenster
- Specksteinofen
- Erdgeschoss neue Böden, Türen, Bad und Einbauküche
- Kellerfenster alt
- Bad und separates WC je Wohneinheit
- Terrasse
- Balkon
- Lange Garage (2 Autos hintereinander)
- gepflegte Substanz mit weiterem Gestaltungspotenzial

Energieausweis in Arbeit!

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Offingen. Die Marktgemeinde bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit guter Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Grund- und Mittelschule sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



Auch die Anbindung ist ein klarer Vorteil: Offingen verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Regionalverkehr auf der Strecke Ulm-Augsburg. Günzburg, Burgau und die umliegenden Gemeinden sind schnell erreichbar; auch die überregionale Anbindung Richtung Ulm, Augsburg und München ist gut.

Die Lage eignet sich damit besonders für Familien, Pendler und Käufer, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten. Das großzügige Grundstück bietet zusätzlich viel Platz im Freien und macht die Immobilie besonders interessant für alle, die Wohnen mit Gartenqualität suchen.

Objektbilder:



Küche EG



Wohnzimmer EG



Badezimmer EG



Esszimmer EG



Kind EG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



Schlafen EG



Schlafen OG



Esszimmer OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Garten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



Detail



Balkon



Garten



Hausansicht vorne

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Offingen
- > 6 Zimmer

- > 194,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1518



