

Exposé

Reihenendhaus in Offingen

Modernes Reihenhaus, Dachgeschoss ausbaubar



3 REIHENHÄUSER
IN OFFINGEN



Objekt-Nr. OM-274911

Reihenendhaus

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Projektgruppe Grund+Bau GmbH
Telefon: 08221 3553711

89362 Offingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	241,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei Reihenendhäuser und ein Reihenmittelhaus.

Die einzelnen Einheiten sind in moderner KfW-55 Bauweise erbaut.

Die Wohnflächen betragen ca. 107 m² für das Reihenmittelhaus bzw. ca. 115 m² für die Reiheneckhäuser.

Die Kaufpreise liegen bei EUR 469.000,-- bzw. 519.000,-- jeweils zzgl. Kosten für Carport und Außenstellplatz (s. unten bzw. Exposé).

Bis auf die Wohnflächen unterscheiden sich die einzelnen Einheiten nur unwesentlich.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Küche. Ein Abstellraum mit Platz und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden sich drei Schlafzimmer/Arbeitszimmer sowie das Bad.

Das Dachgeschoss ist über eine Treppe zu erreichen und kann als Stauraum genutzt werden. Für einen späteren Ausbau wurden alle notwendigen Leitungen entsprechend vorbereitet. Zusätzlich sind über 40 m² Wohnfläche möglich.

Zu jeder Wohneinheit gehören 1 Carport-Stellplatz (zzgl. EUR 14.000,--) und ein Außenstellplatz (zzgl. EUR 6.000,--).

Ausstattung

Die Wohneinheiten sind zeitgemäß und zukunftssicher ausgestattet. Dafür sorgt u.a. der Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.

Alle Leitungen für die Installation einer PV-Aufdachanlage oder einer Wallbox für das Laden von E-Autos (im Bereich der Stellplätze) sind vorbereitet.

In allen Wohneinheiten sind hochwertige Vinylböden in Holzoptik verlegt. Die Badezimmer sind gefliest, die verbaute Sanitärkeramik mit einer Oberflächenbeschichtung versehen.

Zudem kann bei allen drei Wohneinheiten das Dachgeschoss ausgebaut werden, wodurch zusätzlicher Wohnraum (je Einheit über 40 m²) geschaffen werden kann.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Projektgruppe Grund+Bau GmbH

Shelterschleife 5

89340 Leipheim

Finanzamt Günzburg

HRB: 18941 (Amtsgericht Memmingen)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: UST-IDN^o:
DE335074567

Geschäftsführer:

Armin Oehler

Zankerstr. 30

89312 Günzburg

Norbert Ritter

Pfarrer-Jakob-Benz-Str. 1

89359 Kötz

Tel.: 08221 3553711

email: armin.oehler@pg-gub.de

Lage

Der Markt Offingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Einwohnerzahl beträgt aktuell rund 4.300. Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke befinden sich vor Ort. Ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die angebotenen Wohneinheiten liegen in einer ruhigen Wohngegend von Offingen. Der Bahnhof kann in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreicht werden. Offingen liegt an der Strecke Ulm-Augsburg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

02 GRUND+BAU



HIGHLIGHTS

- Hochwertige Badfliesen und beschichtete Sanitärkeramik
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Je Wohneinheit ein Carport und Stellplatz
- Ausbaupotenzial mit ca. 40 m² im Dachgeschoss (Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen sind bis ins Dachgeschoss verlegt)
- Sehr gute Verkehrsanbindung (5 Min. zu Fuß zum Bahnhof, 10 Min. mit dem Fahrzeug zur Autobahn A8)
- Elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung

GRUND+BAU 03

NACHHALTIGKEIT

- Luftwärmepumpe
- Energieeffizienz KfW 55 EE
- Vorbereitung zum Anschluß einer Aufdach-PV-Anlage
- Vorbereitung für E-Ladesäule im Bereich der Carports/Stellplätze



Exposé - Galerie



DER STANDORT



Markt Offingen

Nordöstlich im bayerisch-schwäbischen Landkreis Günzburg liegt, umgeben von weiten Feldern, wunderschönen Wäldern und grünen Wiesen, der beschauliche Markt Offingen. Als Kleinzentrum ausgewiesen, bietet der Ort derzeit ca. 4.300 Einwohnern eine Heimat. Zahlreiche Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen sowie Industriebetriebe im Ort und in der naheliegenden Umgebung gewährleisten gute und sichere Arbeitsplätze.

Und auch die jüngsten Bürger Offingens sind dank des Kindergartens und der Kinderkrippengruppe in Offingen und in dem Ortsteil Schnuttenbach gut aufgehoben. Ebenso befindet sich eine bestens ausgestattete Grund- und Mittelschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen in Günzburg, Burgau, Wettenhausen oder Lauingen sind schnell zu erreichen.

Für alle, die in ruhiger Lage leben und doch alles Wichtige vor der Haustüre haben möchten, ist Offingen der perfekte Ort. Verkehrsberuhigte Straßen, durchgrünte Siedlungen und Lärmschutzwälle sorgen für Ruhe und Wohlbefinden. Mit dem Rad kann man den wunderschönen Donauradweg, der direkt an Of-

fin gen vorbeiführt, erkunden oder am nahegelegenen „Silbersee“ Erholung vom Alltag finden. Für diejenigen, die etwas erleben und unternehmen wollen, bieten die zahlreichen örtlichen Vereine ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und Sport.

Direkt im Ort finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen: Bäckereien, die sie mit Leckereien verwöhnen, eine Metzgerei mit regionalen Produkten, mehrere Lebensmittelmärkte, Banken, eine Tankstelle und Apotheke sowie Allgemein- und Zahnärzte.

Die Kreisstadt Günzburg ist nur 10 km entfernt und bietet neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Modegeschäften und zahlreichen Restaurants auch eine große Vielfalt an kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten, unter anderem das LEGOLAND.

Die A8 kann über die Autobahnanschlusstellen Günzburg und Burgau innerhalb 10 Minuten erreicht werden. Wer lieber mit dem Zug fährt, ist dank der zentralen Lage des Offinger Bahnhofs und der hervorragenden Zuganbindung schnell mit dem Zug in Ulm oder Augsburg.

Exposé - Galerie

06 GRUND+BAU



quick facts

- Modernes Design und hochwertige Ausstattung
- Eigener Stellplatz und Carport für jede Einheit
- Energiesparende Technologien für niedrige Betriebskosten
- Hervorragende Anbindung an Verkehrswege und Geschäfte



Objektbeschreibung

VIEL PLATZ ZUR ENTFALTUNG

Dieses charmante Reihenhaus mit drei Einheiten befindet sich in der malerischen Gemeinde Offingen und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Menschen, die nach einem modernen, gut ausgestatteten Zuhause in einer naturnahen Umgebung suchen. Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Offingen und bietet eine ideale Verbindung zwischen städtischem Komfort und ländlichem Charme.

Jede der drei Wohneinheiten verfügt über eine großzügige Fläche von 107m² bis 116m², die sich auf zwei Stockwerke verteilt. Dies bietet ausreichend Platz für Familien, um bequem zu leben und zu arbeiten. Das Dachgeschoss kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden und es besteht die Möglichkeit, durch einen Ausbau weiteren Wohnraum zu schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit viel Raum für die Familie und gesellige Abende. Ein Abstellraum mit Platz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockener sowie ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden Sie das geräumige Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer und das modern ausgestattete Badezimmer. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung. Es kann als zusätzlicher Stauraum genutzt oder als weiterer Wohnraum ausgebaut werden, um Ihren individuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich mit Terrasse. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und Ihre eigene grüne Oase gestalten.

Dieses Reihenhaus bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, modernen Wohnkomfort in einer idyllischen Umgebung zu genießen. Die großzügigen Grundrisse, die Flexibilität des Dachgeschosses und die Nähe zur Natur machen es zu einer attraktiven Wahl für Familien und Menschen, die einen ausgewogenen Lebensstil suchen.

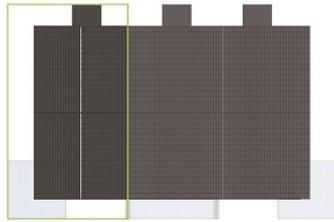
GRUND+BAU 07

Exposé - Galerie

08 GRUND+BAU

REIHENHAUS WEST

Wohnfläche gesamt: 115 m²
 (ohne Dachgeschoss, inkl. 3% Putzabzug)
 Garten: ca. 160 m²



EG

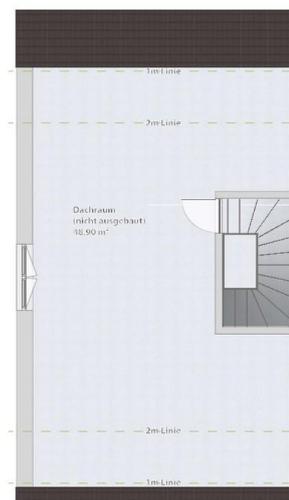


GRUND+BAU 09

OG



DG



REIHENHAUS WEST

KAUFPREIS 519.000 €

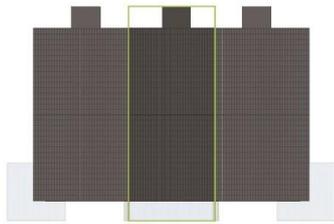
zzgl. Carport 14.000 €
 zzgl. Außenstellplatz 6.000 €

Exposé - Galerie

10 GRUND+BAU

REIHENMITTENHAUS

Wohnfläche gesamt: 107 m²
 (ohne Dachgeschoss, inkl. 3% Putzabzug)
 Garten: ca. 40 m²



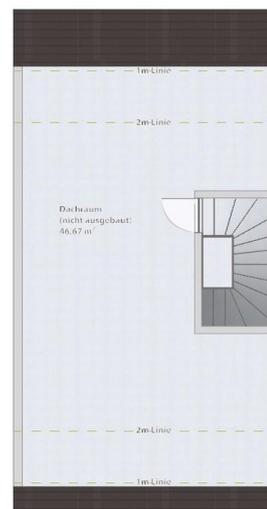
EG



OG



DG



GRUND+BAU 11

REIHENMITTELHAUS

KAUFPREIS 469.000 €

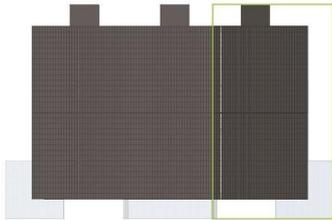
zzgl. Carport 14.000 €
 zzgl. Außenstellplatz 6.000 €

Exposé - Galerie

12 GRUND+BAU

REIHENHAUS OST

Wohnfläche gesamt: 116 m²
 (ohne Dachgeschoss, inkl. 3% Putzabzug)
 Garten: ca. 145 m²



EG

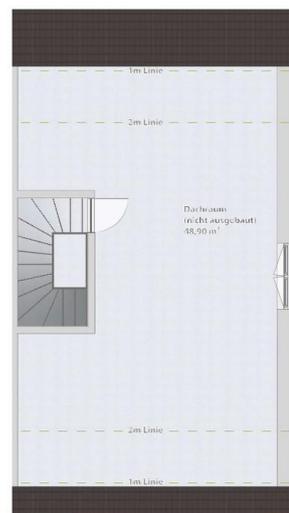


OG



GRUND+BAU 13

DG



REIHENHAUS OST

KAUFPREIS	519.000 €
zzgl. Carport	14.000 €
zzgl. Außenstellplatz	6.000 €

Exposé - Galerie

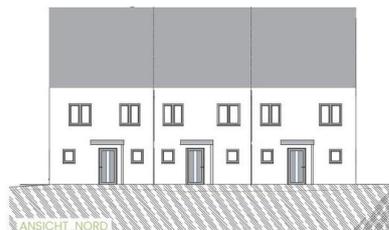
14 GRUND+BAU

LAGEPLAN



GRUND+BAU 15

ANSICHTEN



Exposé - Galerie



GRUND+BAU

Projektgruppe Grund + Bau GmbH
Shelterschleife 5
89340 Leipheim

☎ 08221 3 55 37 11
✉ info@pg-gub.de