

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Großzügige Souterrain-Wohnung mit Terrasse und Garten in idyllischer Lage

Property ID: 24248145



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

At a glance

Property ID	24248145
Living Space	ca. 140 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	District heating
Energy certificate valid until	09.02.2028
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	26.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

A first impression

Die gepflegte, 1997 erbaute Wohnanlage mit 23 Wohnungen liegt ruhig und naturnah in Nittingen, einem landwirtschaftlich geprägten Teilort von Oettingen. Diese Wohnung bietet großzügige ca. 140 m² Wohnfläche und umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang, der direkt in den Flur und die offene Essdiele führt. Das helle Wohnzimmer verbindet Sie direkt zu Ihrer privaten Terrasse und einem Gartenanteil. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme und ein komfortables Wohngefühl sorgt. Eine 2016 durchgeführte Modernisierung stellt sicher, dass die Immobilie optisch größtenteils auf dem aktuellen Stand ist. Es wurden wichtige Erneuerungen wie die Wasserleitungen, das Badezimmer, Böden sowie die Fenster vorgenommen (dreifach verglaste Kunststofffenster). 2005 wurde die gesamte Wohnanlage mit einer nachhaltigen Erdwärmeheizung ausgestattet. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Hausverwaltung und der Hausmeisterservice, die sich um die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Außenflächen kümmern. Durch ihre ruhige Lage bietet die Wohnung eine entspannte Umgebung, während gleichzeitig gute Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe liegen. Diese Mischung sorgt für eine angenehme Balance zwischen Erholung und Erreichbarkeit. Zur Wohnung gehört ein eigener Carport. Zusammenfassend bietet die Souterrain-Wohnung mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, einer hochwertigen Ausstattung und einer attraktiven Außenfläche ideale Wohnbedingungen. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause suchen. 2023 gab es einen Wasserschaden in der Wohnung, der Schaden wurde fachmännisch behoben. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Details of amenities

- + großzügige Wohnung mit ca. 140 m²
- + separater Eingang zur Wohnung
- + eigene Terrasse und Gartenanteil
- + Carport im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- + hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten im Kaufpreis inklusive
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + Hausverwaltung und Hausmeisterservice vorhanden
- + aktuelle Instandhaltungsrücklage 40.000 €
- + im Hausgeld sind Kosten für Heizung enthalten
- + zusätzlich eigener Kellerraum

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

All about the location

Die Wohnung befindet sich in Nittingen, einem landwirtschaftlich geprägten Ortsteil von Oettingen. Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.100 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden.

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 26.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24248145 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com