

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

# Erstbezug im Wohnpark Grüner Leben: Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

Property ID: 24248053



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 704 EUR • LIVING SPACE: ca. 64,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## At a glance

Property ID	24248053
Living Space	ca. 64,01 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Underground car park, 55 EUR (Rent)

Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 2 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	38.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.06.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating		

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## The property



Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## The property



**VP 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## The property



Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## The property





Property ID: 24248053 - 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.

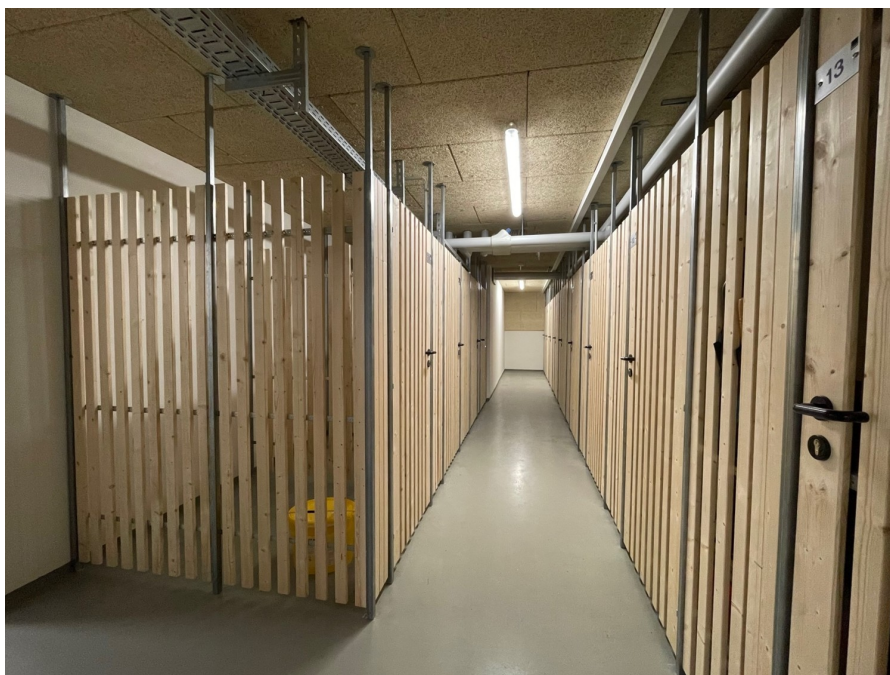
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24248053 - 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

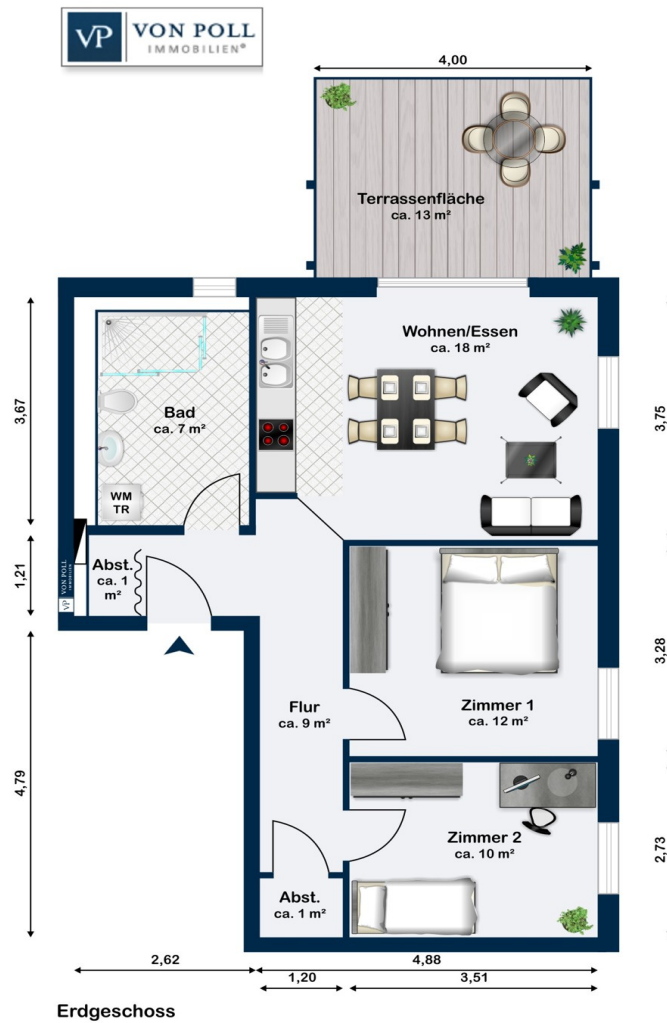
Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## The property



Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## A first impression

Erstbezug: Diese attraktive und barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse in Oettingen bietet modernes und ökologisches Wohnen mit geringen Energiekosten. Die gesamte Wohnanlage erfüllt den KfW 40+ Standard, dies sichert Ihnen in den kommenden Jahren einen besonders energieeffizienten Verbrauch. Die moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein komfortables und nachhaltiges Zuhause. Sie verfügt über eine Terrasse mit ca. 12,50 m<sup>2</sup> und einen Garten, der Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen im Freien bietet. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist mit einem offenen Küchenkonzept geplant, das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen einen Waschmaschinenanschluss und das Schlafzimmer verfügt über ein bodentiefes Fenster. Eine integrierte Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt dafür, dass Sie geschätzte 70 % Ihrer Stromkosten im Jahr einsparen können, während die Fernwärme aus dem bestehenden Oettinger Netz Ihnen Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen ermöglicht. Die Wohnung verfügt zudem über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die für frische und gesunde Luft in Ihren eigenen vier Wänden sorgt und Energie spart. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug und barrierefreien Zugang zur Wohnung. Die Wohnanlage selbst ist parkähnlich gestaltet und bietet Ihnen gemeinschaftliche Flächen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Lage der Wohnung ist ideal: mit einer guten Infrastruktur in einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem fußläufig erreichen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näherzubringen und Ihnen bei Fragen zur Seite zu stehen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen (Heike Schimandl - Tel. 09081 604267-24) freut sich auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mietersauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Details of amenities

- + Erdgeschosswohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- + Eigene Terrasse mit ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- + 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 64,01 m<sup>2</sup>
- + KfW 40 + Standard
- + Photovoltaikanlage mit Speicher / Stromkosteneinsparung im Jahr ca. 70%
- + Energiekosteneinsparung gegenüber einer Wohnung z. B. 1990 Baujahresüblich ca. 1.000 EUR im Jahr
- + Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz
- + Kontrollierte Wohnraumlüftung
- + Dachbegrünung für Insekten und angenehmes Klima im Gebäude
- + Verwendung natürlicher und ökologischer Baustoffe
- + Parkähnliche Anlage mit Gemeinschafts- und Spielflächen
- + Gute Infrastruktur
- + Verkehrsberuhigte Wohngegend
- + Eigenes Kellerabteil

Property ID: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## All about the location

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: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 38.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.  
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: 24248053 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 County Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)