

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Erstbezug GrünerLeben - Attraktives, energieeffizientes Reihenmittelhaus mit Garten, TG- Stellplatz

Property ID: 24248070



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.380 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,7 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 148 m²

Property ID: 24248070 - 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: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

At a glance

Property ID	24248070
Living Space	ca. 147,7 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Underground car park

Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24248070 - 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	45.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.06.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	District heating		

Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



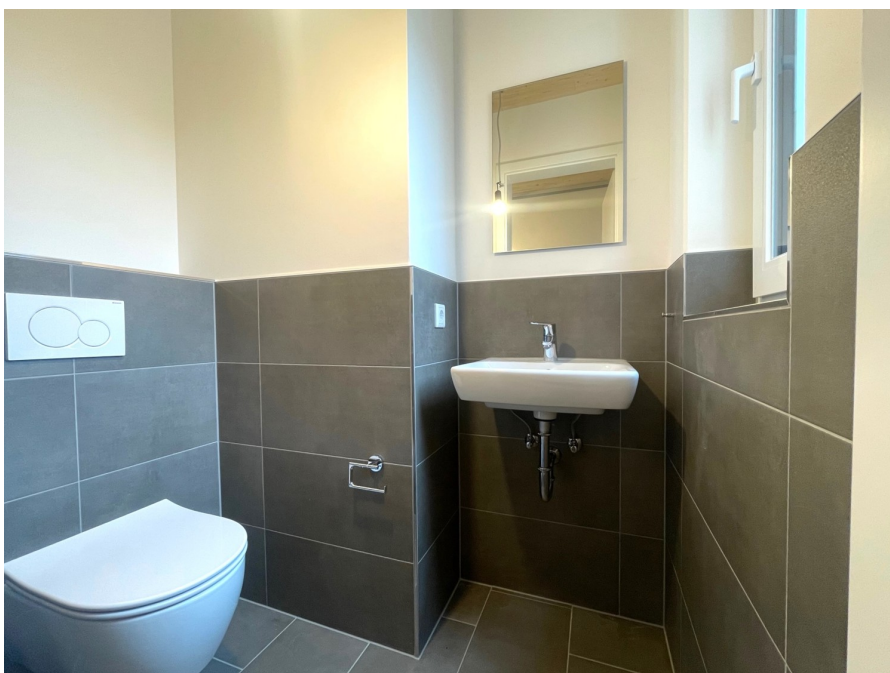
Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 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



Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

The property



Property ID: 24248070 - 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: 24248070 - 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: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

A first impression

Wohnen in ruhiger und zentraler Lage, neu und modern gebaut, energetisch auf dem neuesten Stand, mit ausreichend Platz für Kinderzimmer und/oder Homeoffice inklusive Garten und Terrasse - so lässt sich dieses attraktive Mietangebot in Oettingen beschreiben. Dieses Reihenmittelhaus zum Erstbezug bietet Ihnen insgesamt vier Zimmer sowie ein Studio und verfügt damit über eine Wohnfläche von ca. 147,23 m². Die Wohnfläche verteilt sich im Erdgeschoss auf einen Eingangsbereich, ein Gäste-WC, einen offenen Küchenbereich und ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Flurbereich befinden sich im Obergeschoss. Ein Studio mit Dachterrasse, eine Etage höher, im 2. Obergeschoss, ist sicherlich ein Highlight der Immobilie. Die Gartenterrasse im Erdgeschoss und die Dachterrasse sorgen zusätzlich zum Gartenbereich für Aufenthaltsflächen im Freien. Die Ausstattungsqualität dieser Immobilie ist auf einem gehobenen Standard und lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung, eine Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung und die gezielte Auswahl von nachhaltigen Rohstoffen sorgen für besten Wohnkomfort. Durch die fortschrittliche und ökologische Bauweise reduziert sich der Energieverbrauch um ca. 60 % im Vergleich zu einem konventionellen Neubau. Die vorhandene Fernwärmequelle aus dem Oettinger Netz sorgt zudem für eine moderne und kostengünstige Beheizung. Die Dachterrasse des Reihenmittelhauses ist mit einem unbehandelten Echtholzbelag versehen, der für Komfort und Gemütlichkeit sorgt. Auch die Umgebung des Hauses bietet viele Vorteile. Eine parkähnliche Anlage mit Spielflächen und Gemeinschaftsbereichen schafft eine freundliche und harmonische Umgebung. Verlegte Glasfaserkabel sorgen für schnelles Internet. Eine Dachbegrünung, die ein angenehmes, kühles Klima schafft, schont zugleich die Umwelt. Beim Bau des Hauses wurden weitgehend natürliche, regionale und ökologische Baustoffe verwendet. Zusammengefasst handelt es sich bei diesem Reihenmittelhaus um eine moderne, hochwertige Immobilie, die eine perfekte Mischung aus Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit bietet. Die umweltbewusste Ausstattung, die moderne Beheizung und die zentrale Lage machen das Haus zu einem idealen Rückzugsort für Familien oder Paare. 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 Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl 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: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Details of amenities

- + 3 Schlafzimmer, 1 großes Wohn-/Esszimmer, 1 Studio
- + Badezimmer mit Wanne und Dusche
- + Gäste-WC
- + Echtholzparkett und Fliesen
- + Fußbodenheizung
- + 1 Terrassen
- + 1 Dachterrasse/Balkon
- + Garten
- + KfW 40+ Standard, beste Energieeffizienz durch BNK-Zertifizierung bestätigt
- + 60 % weniger Energieverbrauch als ein vergleichbarer Neubau in konventioneller Bauweise
- + Eigene PV-Anlage und Stromspeicher inklusive
- + Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz sorgt für Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- + Schicke Dachterrasse mit unbehandeltem Echtholzbelag und Sichtschutz
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Kontrollierte Wohnraumlüftung durch Pendellüfter (dezentraler Lüfter mit ca. 75 % Wärmerückgewinnung) TÜV-geprüft
- + Dachbegrünung; Gut für die Umwelt und angenehmes Raumklima
- + Verwendung natürlicher, regionaler und ökologischer Baustoffe
- + Parkähnliche Anlage mit Gemeinschafts- und Spielflächen
- + Gesamter Bau durch regionale Firmen

Property ID: 24248070 - 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. 5.400 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: 24248070 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*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: 24248070 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com