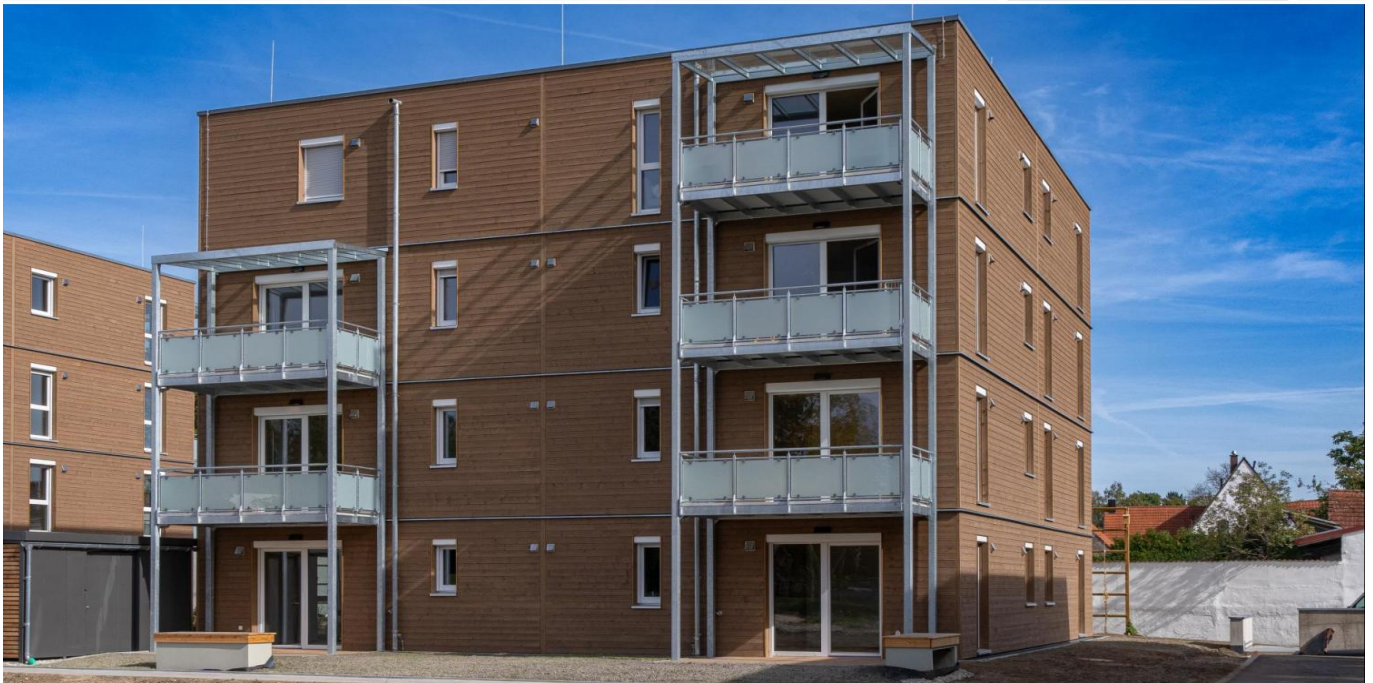


Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

# Erstbezug im Wohnpark GrünerLeben: barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

????????? ??????????: 24248044



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

????? ??????????: 780 EUR • ??????????: ca. 78,36 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248044
????????????	ca. 78,36 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	3
?????????????? ???	2
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	2023
?????? ??????????????	1 x ????????? ?????????, 55 EUR (????????????)

????????????????	
?????????	???????? ??????????
????????????????	
????????????????????????????	ca. 2 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?????????????? ????????????

???????????	??????? ???????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ???????	37.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	20.06.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	????????? ???????	?????????????	
	???????????		

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????

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)





???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ?????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ????????



???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

??? ?????? ???????????

Erstbezug: Diese attraktive und barrierefreie Erdgeschosswohnung 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. 78,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein komfortables und nachhaltiges Zuhause. Der Höhepunkt dieser Immobilie ist der großzügige Gartenanteil mit ca. 185 m<sup>2</sup>, der Ihnen eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung direkt vor Ihrer Haustür bietet. Genießen Sie die Natur und gestalten Sie den Garten nach Ihren eigenen Vorstellungen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine eigene Terrasse mit ca. 12,50 m<sup>2</sup>, die 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 sehr guten Infrastruktur in einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass 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 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.

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

????????????????? ??? ??????????

- + Erdgeschosswohnung mit ca. 185 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- + Eigene Terrasse mit ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- + 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 78,36 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
- + Sehr gute Infrastruktur
- + Verkehrsberuhigte Wohngegend
- + Tiefgaragenstellplatz 55,00 € monatlich + 10 € NK
- + Optional Einbauküche 70,00 € monatlich

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 37.90 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.



???????? ??????????: 24248044 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????? 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)