

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Moderne und charmante 2-Zimmer-Wohnung im ehemaligen Bahnhof von Oettingen

CODE DU BIEN: 24248112



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

PRIX DE LOYER: 595 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248112
Surface habitable	ca. 63 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.09.2024
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1850
Place de stationnement	2 x surface libre

Type	Etage
Commission pour le locataire	keine Mieterprovision
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	116.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## La propriété



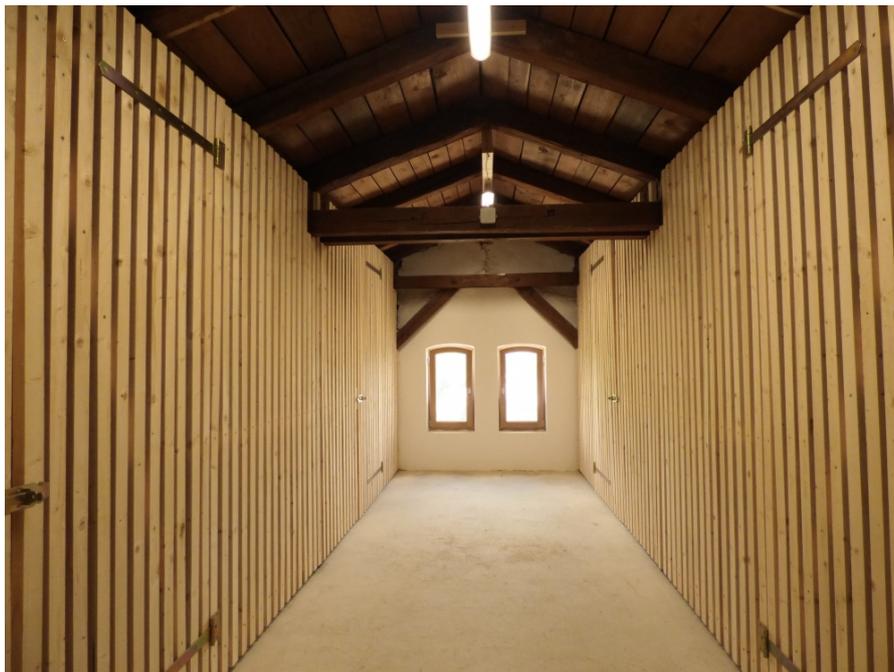
CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## La propriété



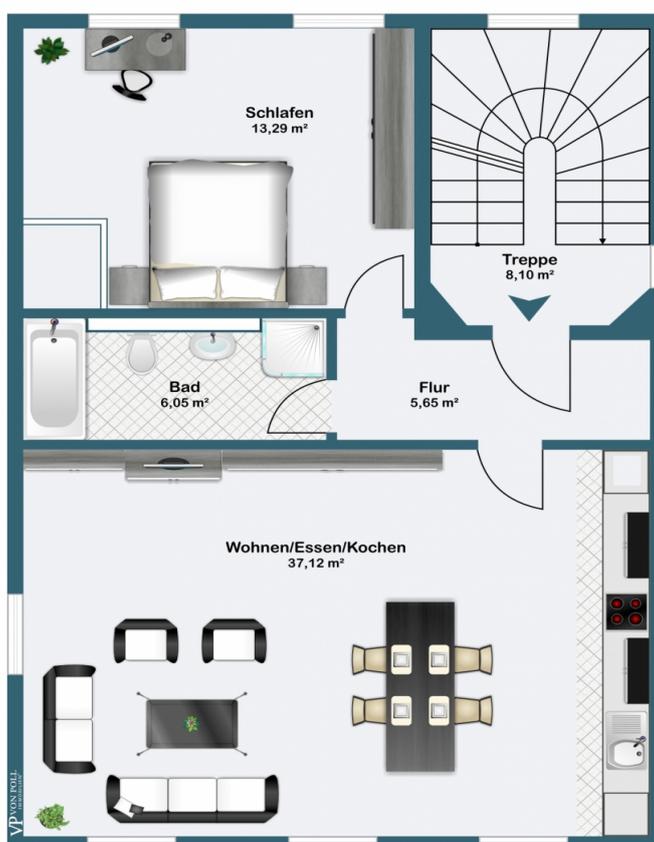
CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

## Une première impression

Sie suchen modernen und charmanten Wohnraum und möchten zeitnah einziehen? Im ehemaligen, denkmalgeschützten Bahnhof von Oettingen sind 2019 nach einer Generalsanierung des Gebäudes vier hochwertige Wohnungen entstanden. Die Immobilie selbst liegt in einem großflächigen Grundstück, das zu einem parkähnlichen Gartengrundstück umgestaltet wurde, das zum Gesamterscheinungsbild des Anwesens passt und sich in die Umgebungslandschaft nahezu perfekt einfügt. Die am Grundstück vorbeiführende Bahnlinie wird nur noch in seltenen Fällen genutzt, z.B. einige Male im Jahr von der Museumseisenbahn oder vereinzelt im Güterverkehr. Der Grundriss dieser 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses mit ca. 63 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und wird Sie überzeugen. Sämtliche Böden sind mit Holzparkett ausgestattet, außer das geflieste Badezimmer, das über eine hochwertige Sanitäreinrichtung mit Dusch-Badewanne, Waschbecken und Toilette verfügt. Besonderen Charme hat der großzügige Wohn-Ess-Kochbereich, in dem bereits eine hochwertige offene Einbauküche integriert ist. Das Schlafzimmer ist zur Gartenseite hin orientiert. Sämtliche Fenster sind dreifachverglast und das Gebäude ist als "KfW Effizienzhaus Denkmal" klassifiziert, so dass moderate Heizkosten zu erwarten sind. Die Nebenkosten betragen derzeit 126,-€ / Monat, die Abrechnung erfolgt über den Vermieter direkt. In den Nebenkosten ist bereits ein an die neuen Energiesituation angepasster Abschlag für die Heizkosten enthalten. Zur Wohnung gehören zusätzlich bis zu zwei Stellplätze und ein großzügiger Speicherraum als Lagerfläche, der abschließbar ist. In der Wohnung ist außerdem eine praktische Lüftungsanlage verbaut. Des Weiteren können vom momentanen Mieter viele schöne und neuwertige Möbel und Einrichtungsgegenstände gegen eine Ablöse erworben werden. Diese passen bereits hervorragend zum Stil der Wohnung und ersparen Ihnen jede Menge Zeit und Aufwand, da Sie diese weder anschaffen noch aufbauen müssen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihr Ansprechpartner 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.

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Détails des commodités

- 2-Zimmer-Wohnung mit insgesamt ca. 63 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich inklusive hochwertiger Einbauküche
- moderner Grundriss
- denkmalgeschütztes, generalsaniertes Gebäude - ehemaliger Bahnhof Oettingen
- KfW Standard "Effizienzhaus Denkmal"
- dreifachverglaste Fenster
- in allen Zimmern hochwertiger Parkettboden
- historisches Ambiente mit Flair
- parkähnliches Gartengrundstück
- 2 Stellplätze vor dem Gebäude inklusive

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 116.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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. **IHRE ANFRAGE:** Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. **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.

CODE DU BIEN: 24248112 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District de 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)