

Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

# Grundstein für Ihre Zukunft: Attraktives Reihenendhaus in modernster Bauweise

????????? ??????????: 23248053\_3



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

???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 147,23 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 202 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ??? ??????

???????? ??????????	23248053_3	????? ???????	540.000 EUR
????????????	ca. 147,23 m <sup>2</sup>	?????????	???????? ??????????
?????????	5	???????????????	
????????????? ???	4	?????????	?????????, WC
????????????			?????????????,
????????????	1		??????????
????? ??????????????	2023		
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.06.2033	???????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????? ??????????????	2023
	???????????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



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



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????





???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



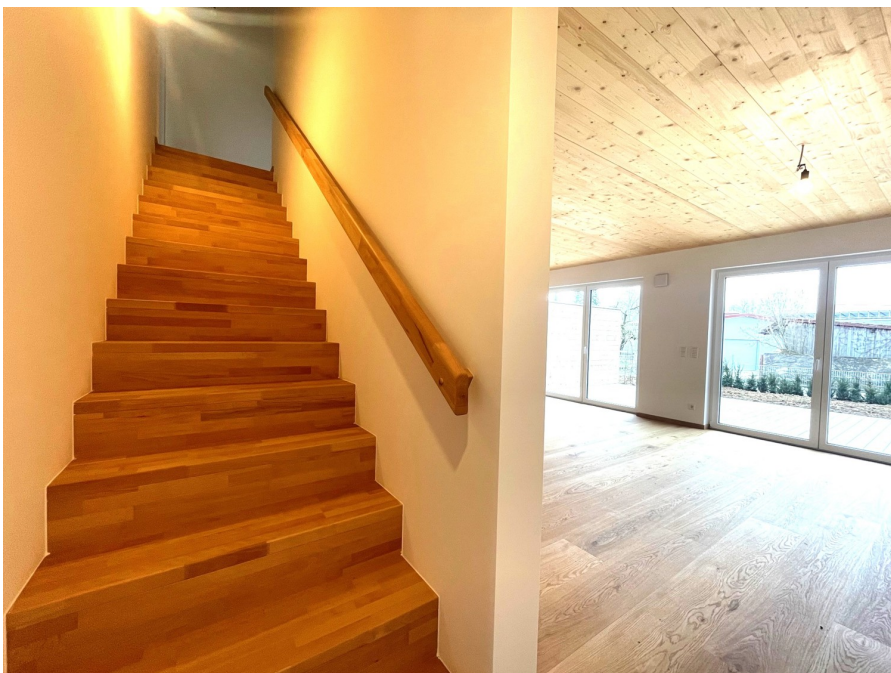
???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????





???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

?? ?????????



???????? ??????????: 23248053\_3 - 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)

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

???????





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

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Ruhige und zentrale Lage, neu und modern gebaut, energetisch auf neuestem Stand, Platz für Kinderzimmer und Homeoffice, Garten und Terrasse - das sind Ihre Suchkriterien? Dann sind Sie nun fündig geworden. Dieses neue Reiheneckhaus bietet Ihnen insgesamt vier Zimmer sowie ein Studio und verfügt damit über eine Wohnfläche von ca. 147,23 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Studio und einen Wohn- und Essbereich verteilen. Eine Gartenterrasse und eine Dachterrasse sorgen für zusätzliche Fläche im Freien, auf der Sie die Sonne genießen können. Ein Highlight der Räumlichkeiten ist sicherlich das helle Studio im Dachgeschoss mit Zugang auf die Dachterrasse. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung, Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung und die gezielte Auswahl der nachhaltigen Rohstoffe sorgen für besten Wohnkomfort. Durch die fortschrittliche ökologische Bauweise, reduziert sich der Energieverbrauch um ca. 60 % im Vergleich zu einem konventionellen Neubau. So sparen Sie auf Dauer bares Geld bei Ihren Nebenkosten. Die vorhandene Fernwärmequelle aus dem Oettinger Netz sorgt zudem für eine moderne und kostengünstige Heizungsart. Die Dachterrasse des Reiheneckhauses 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. Ein geplantes Carsharing-Angebot sorgt dafür, dass Sie flexibel sind und Kosten sparen können. Sie könnten dadurch sogar komplett auf einen PKW verzichten. Wer dennoch einen TG-Stellplatz benötigt, kann diesen oder mehrere optional hinzukaufen. Um den Wohnpark gibt es weitere frei zugängliche Parkflächen. Verlegte Glasfaserkabel sorgen für schnelles Internet, so dass auch Ihrem Homeoffice nichts im Wege steht. Ein weiteres besonderes Merkmal des Objekts ist die Dachbegrünung, die ein angenehmes, kühles Klima schafft und zugleich die Umwelt schont. Beim Bau des Hauses wurden weitgehend natürliche, regionale und ökologische Baustoffe verwendet. Das Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und bietet damit ein optimales Wohngefühl. Der gesamte Bau des Hauses wurde federführend von einem Unternehmen der Taglieber Holzbau GmbH durchgeführt, wodurch eine hohe Qualität und ein professionelles Umfeld garantiert sind. Zusammengefasst handelt es sich bei diesem Reiheneckhaus um eine moderne, hochwertige Immobilie, die eine perfekte Mischung aus Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit bietet. Die umweltbewusste Ausstattung, die moderne Heizungsart und die zentrale Lage machen das Haus zu einem idealen Rückzugsort für Familien oder Paare. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-

Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das  
Anfrageformular.



??????? ????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

- + KfW 40+ Standard, beste Energieeffizienz durch BNK Zertifizierung bestätigt
- + Förderungen bei der Finanzierung möglich
- + 60 % weniger Energieverbrauch als ein vergleichbarer Neubau in konventioneller Bauweise
- + eigene PV und Stromspeicher inklusive
- + Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz sorgt für Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- + schicke Dachterrasse mit unbehandeltem Echtholzbelag und Sichtschutz
- + sämtliche Erschließungskosten inklusive auch Glasfaserkabel
- + Einzelgarage und Stellplatz inklusive
- + bei Bedarf kann ein TG-Stellplatz zusätzlich erworben werden (22.500 €)
- + 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
- + Carsharing Angebote für mehr Flexibilität und Kostenersparnis
- + gesamter Bau durch regionale Firmen

???????? ??????????: 23248053\_3 - 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.

??????? ????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

???????? ??????????: 23248053\_3 - 86732 Oettingen in Bayern – Oettingen i.Bay.

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

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

Judith Ernst

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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