



3 REIHENHÄUSER IN OFFINGEN



GRUND+BAU



HIGHLIGHTS

- Hochwertige Badfliesen und beschichtete Sanitärkeramik
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Je Wohneinheit ein Carport und Stellplatz

- Ausbaupotenzial mit ca. 40 m² im Dachgeschoss
(Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen sind bis ins Dachgeschoss verlegt)

- Sehr gute Verkehrsanbindung
(5 Min. zu Fuß zum Bahnhof, 10 Min. mit dem Fahrzeug zur Autobahn A8)
- Elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung

NACHHALTIGKEIT

- Luftwärmepumpe
- Energieeffizienz KfW 55 EE
- Vorbereitung zum Anschluß einer Aufdach-PV-Anlage
- Vorbereitung für E-Ladesäule im Bereich der Carports/Stellplätze



An aerial photograph of a town at sunset. The foreground is dominated by large, vibrant green fields. In the middle ground, a residential area with various houses and buildings is visible, interspersed with trees. To the left, there are larger industrial or commercial buildings with flat roofs. The background shows a vast landscape of fields and forests under a dramatic sky with large, dark clouds and a bright sun low on the horizon, creating a warm, golden glow. The overall scene conveys a sense of a peaceful, well-developed community in a beautiful natural setting.

SCHÖNE LAGE,
ANGENEHMES LEBEN.

DER STANDORT

Markt Offingen

Nordöstlich im bayerisch-schwäbischen Landkreis Günzburg liegt, umgeben von weiten Feldern, wunderschönen Wäldern und grünen Wiesen, der beschauliche Markt Offingen. Als Kleinzentrum ausgewiesen, bietet der Ort derzeit ca. 4.300 Einwohnern eine Heimat. Zahlreiche Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen sowie Industriebetriebe im Ort und in der naheliegenden Umgebung gewährleisten gute und sichere Arbeitsplätze.

Und auch die jüngsten Bürger Offingens sind dank des Kindergartens und der Kinderkrippengruppe in Offingen und in dem Ortsteil Schnuttenbach gut aufgehoben. Ebenso befindet sich eine bestens ausgestattete Grund- und Mittelschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen in Günzburg, Burgau, Wettenhausen oder Lauingen sind schnell zu erreichen.

Für alle, die in ruhiger Lage leben und doch alles Wichtige vor der Haustüre haben möchten, ist Offingen der perfekte Ort. Verkehrsberuhigte Straßen, durchgrünte Siedlungen und Lärmschutzwälle sorgen für Ruhe und Wohlbefinden. Mit dem Rad kann man den wunderschönen Donauradweg, der direkt an Of-



fingen vorbeiführt, erkunden oder am nahegelegenen „Silbersee“ Erholung vom Alltag finden. Für diejenigen, die etwas erleben und unternehmen wollen, bieten die zahlreichen örtlichen Vereine ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und Sport.

Direkt im Ort finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen: Bäckereien, die sie mit Leckereien verwöhnen, eine Metzgerei mit regionalen Produkten, mehrere Lebensmittelmärkte, Banken, eine Tankstelle und Apotheke sowie Allgemein- und Zahnärzte.

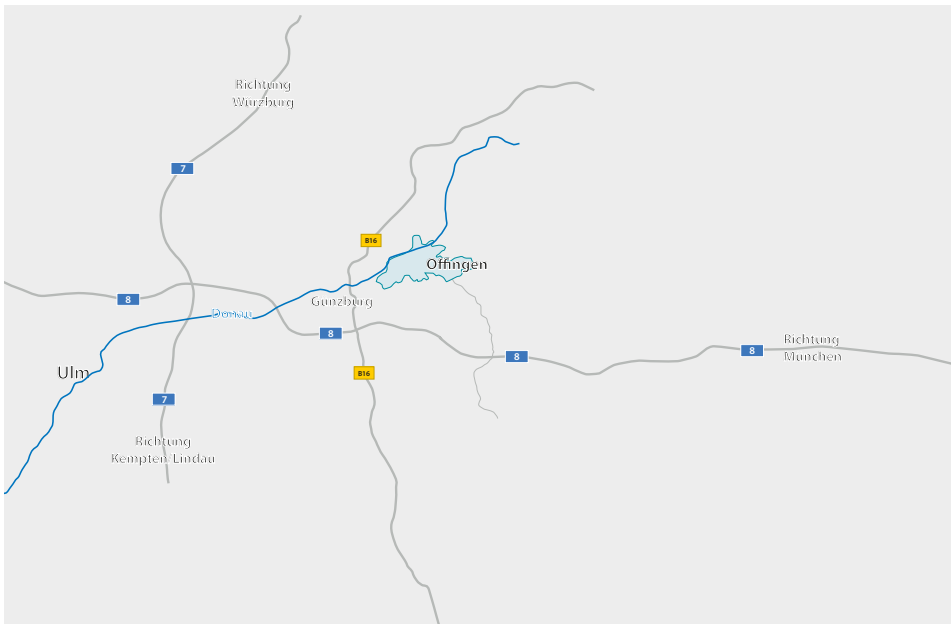
Die Kreisstadt Günzburg ist nur 10 km entfernt und bietet neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Modegeschäften und zahlreichen Restaurants auch eine große Vielfalt an kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten, unter anderem das LEGOLAND.

Die A8 kann über die Autobahnanschlussstellen Günzburg und Burgau innerhalb 10 Minuten erreicht werden. Wer lieber mit dem Zug fährt, ist dank der zentralen Lage des Offinger Bahnhofs und der hervorragenden Zugsbindung schnell mit dem Zug in Ulm oder Augsburg.



quick facts

- Modernes Design und hochwertige Ausstattung
- Eigener Stellplatz und Carport für jede Einheit
- Energiesparende Technologien für niedrige Betriebskosten
- Hervorragende Anbindung an Verkehrswege und Geschäfte



Objektbeschreibung

VIEL PLATZ ZUR ENTFALTUNG

Dieses charmante Reihenhaus mit drei Einheiten befindet sich in der malerischen Gemeinde Offingen und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Menschen, die nach einem modernen, gut ausgestatteten Zuhause in einer naturnahen Umgebung suchen. Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Offingen und bietet eine ideale Verbindung zwischen städtischem Komfort und ländlichem Charme.

Jede der drei Wohneinheiten verfügt über eine großzügige Fläche von 107m² bis 116m², die sich auf zwei Stockwerke verteilt. Dies bietet ausreichend Platz für Familien, um bequem zu leben und zu arbeiten. Das Dachgeschoss kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden und es besteht die Möglichkeit, durch einen Ausbau weiteren Wohnraum zu schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit viel Raum für die Familie und gesellige Abende. Ein Abstellraum mit Platz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockener sowie ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden Sie das geräumige Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer und das modern ausgestattete Badezimmer. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung. Es kann als zusätzlicher Stauraum genutzt oder als weiterer Wohnraum ausgebaut werden, um Ihren individuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich mit Terrasse. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und Ihre eigene grüne Oase gestalten.

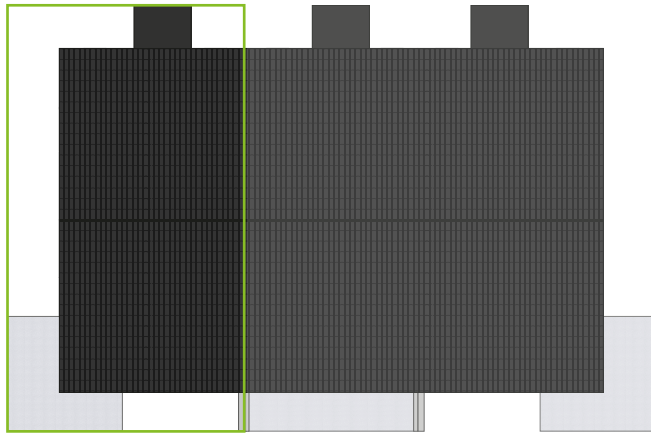
Dieses Reihenhaus bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, modernen Wohnkomfort in einer idyllischen Umgebung zu genießen. Die großzügigen Grundrisse, die Flexibilität des Dachgeschosses und die Nähe zur Natur machen es zu einer attraktiven Wahl für Familien und Menschen, die einen ausgewogenen Lebensstil suchen.

REIHENHAUS WEST

Wohnfläche gesamt: 115 m²

(ohne Dachgeschoss, inkl. 3% Putzabzug)

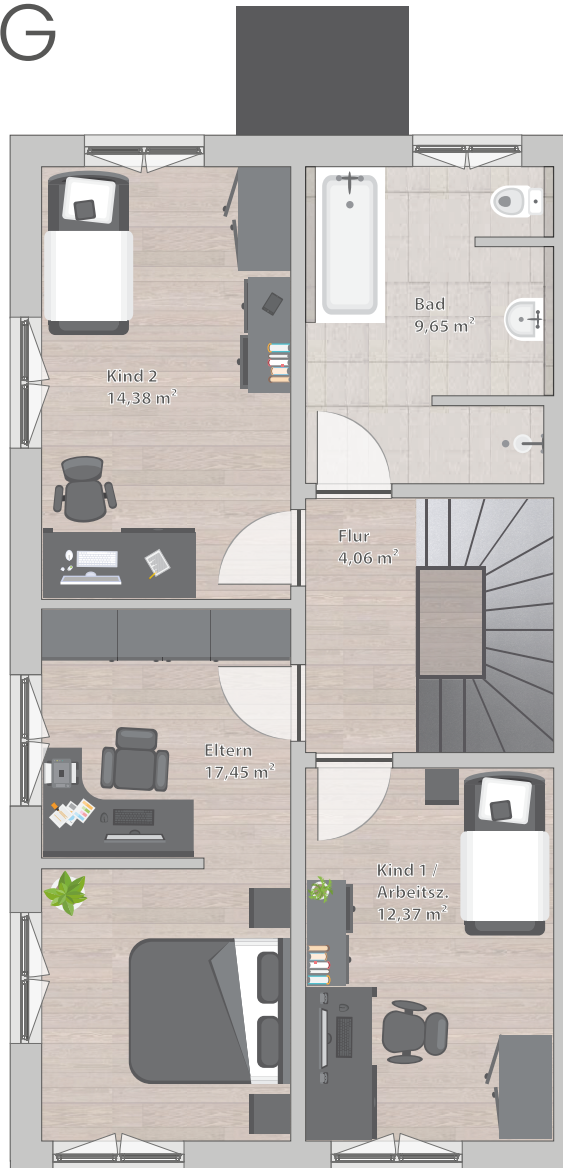
Garten: ca. 160 m²



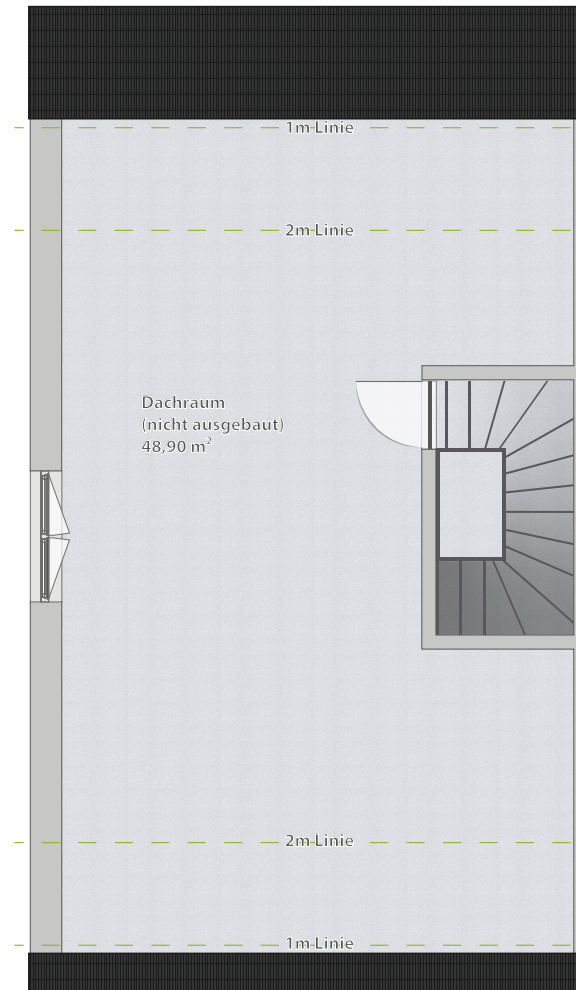
EG



OG



DG



KAUFPREIS

519.000 €

zzgl. Carport

14.000 €

zzgl. Außenstellplatz

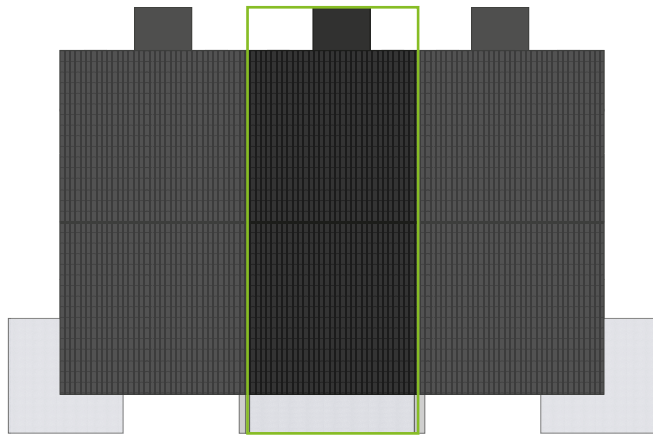
6.000 €

REIHENHAUS WEST

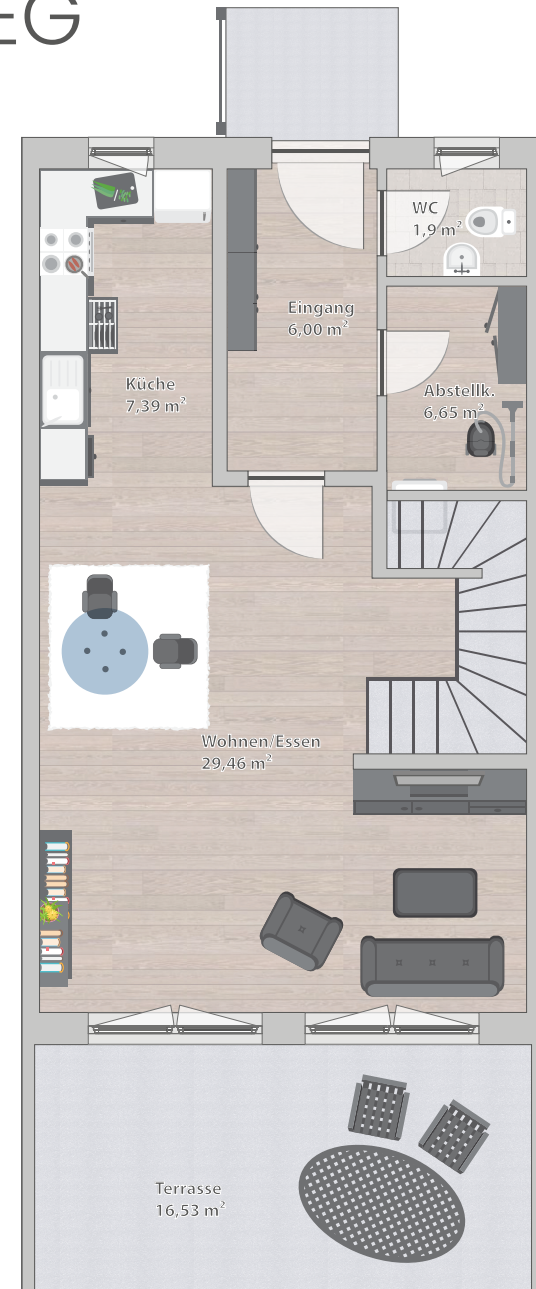
REIHENMITTENHAUS

Wohnfläche gesamt: 107 m²
(ohne Dachgeschoss, inkl. 3% Putzabzug)

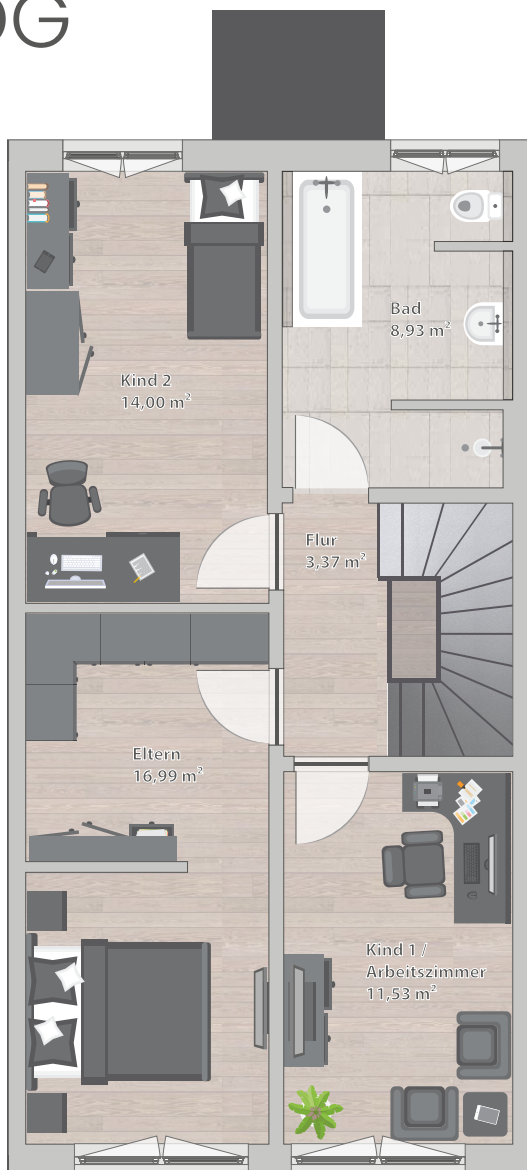
Garten: ca. 40 m²



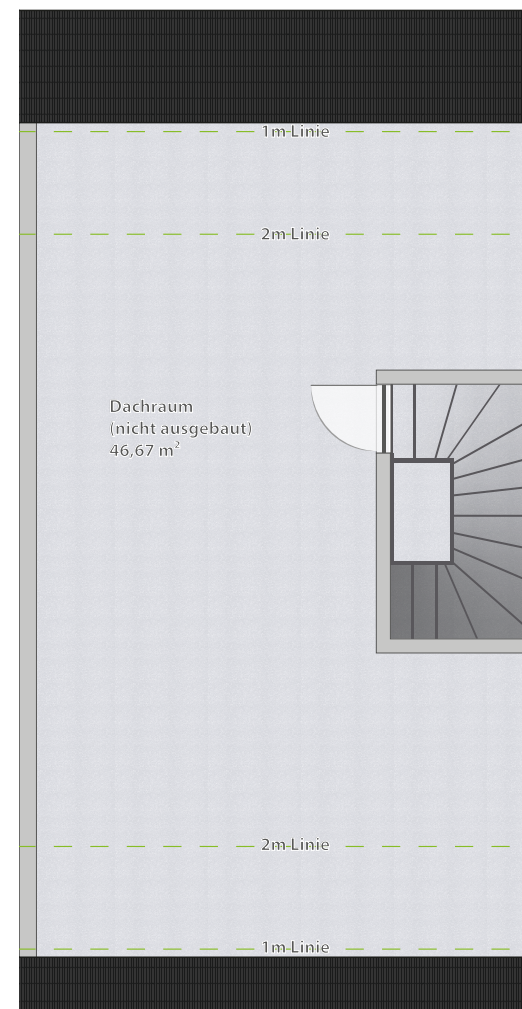
EG



OG



DG



KAUFPREIS

469.000 €

zzgl. Carport

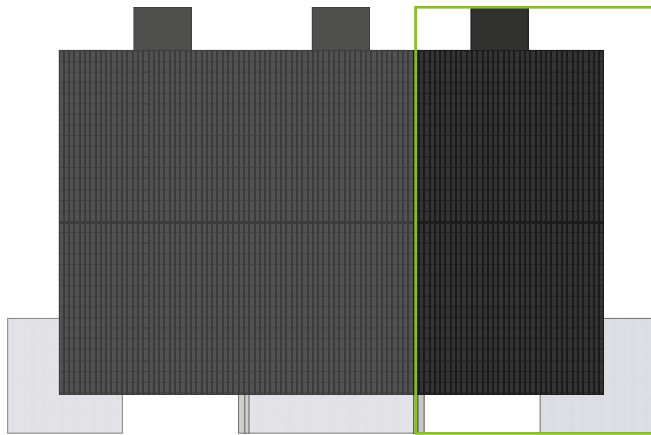
14.000 €

zzgl. Außenstellplatz

6.000 €

REIHENHAUS OST

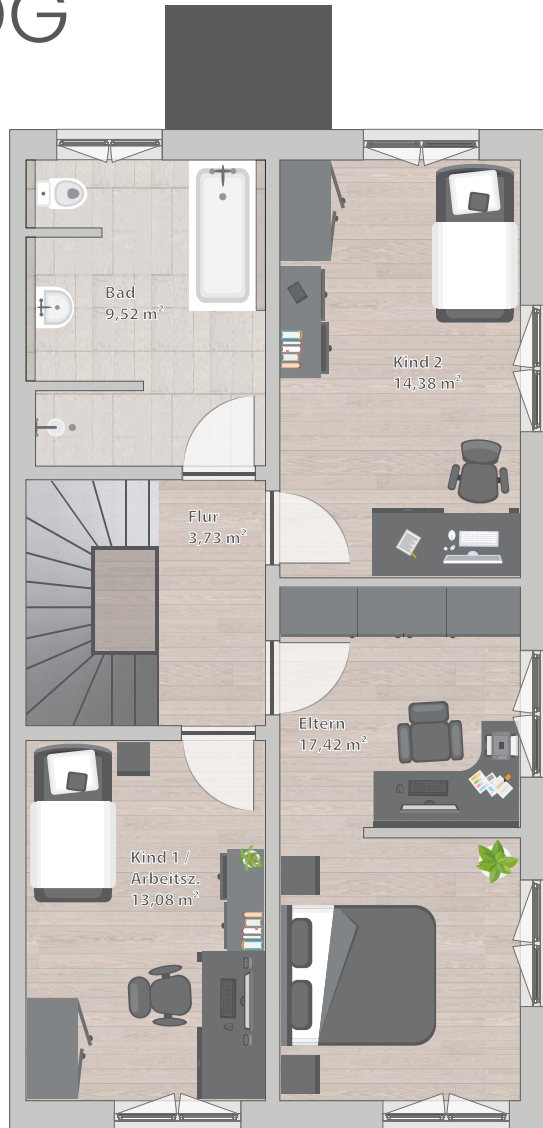
Wohnfläche gesamt: 116 m²
(ohne Dachgeschoss, inkl. 3% Putzabzug)
Garten: ca. 145 m²



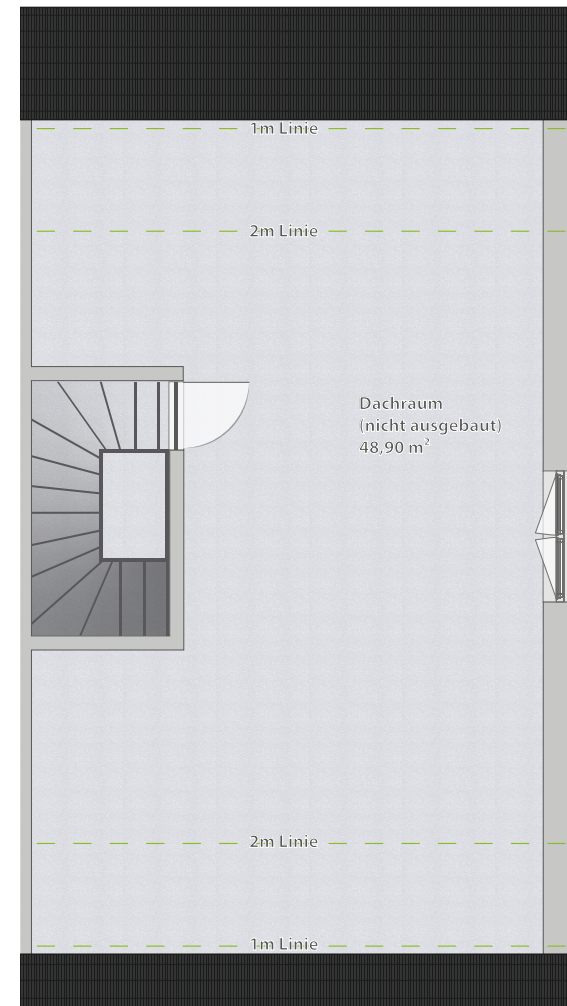
EG



OG



DG

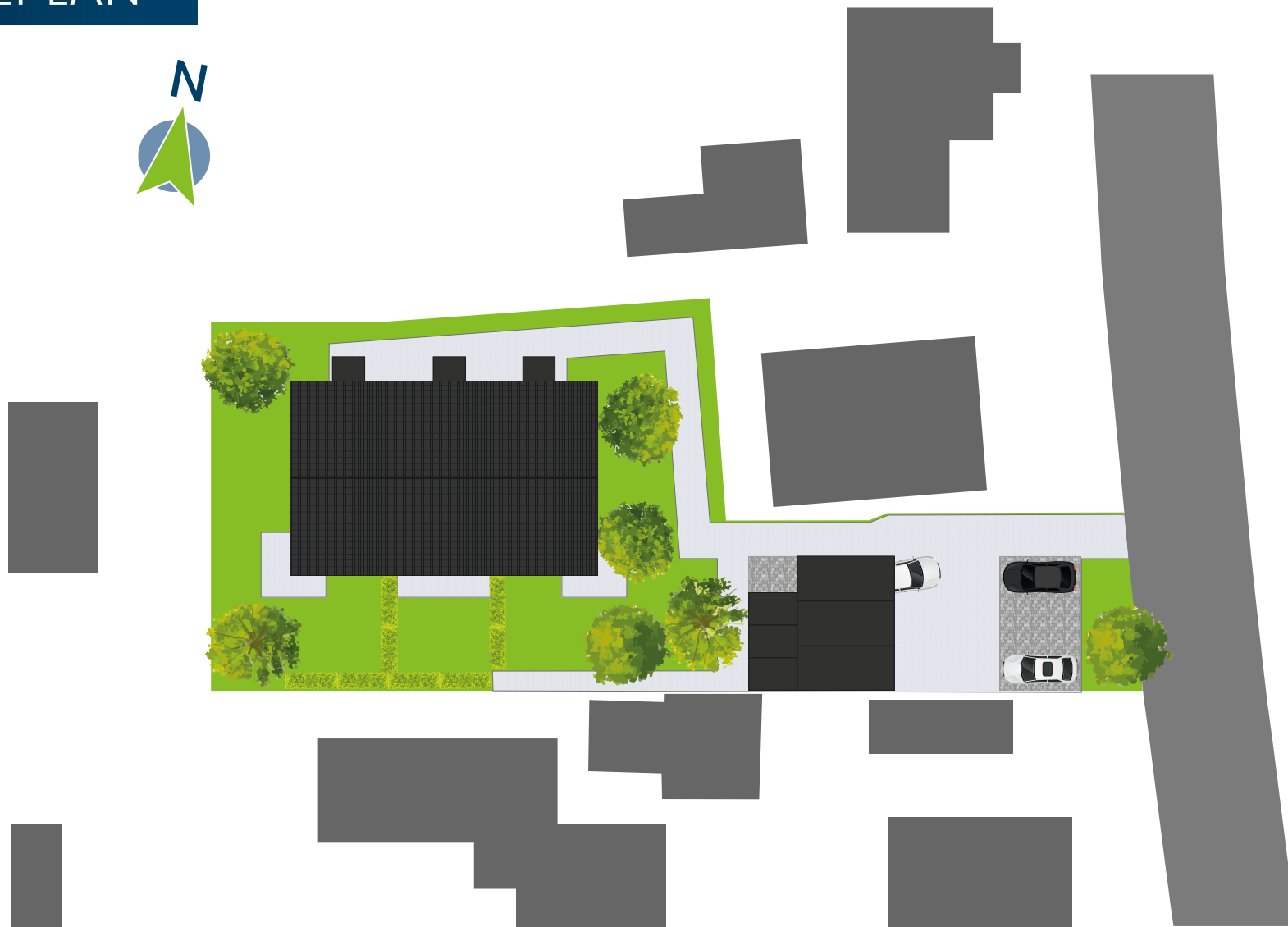


REIHENHAUS OST

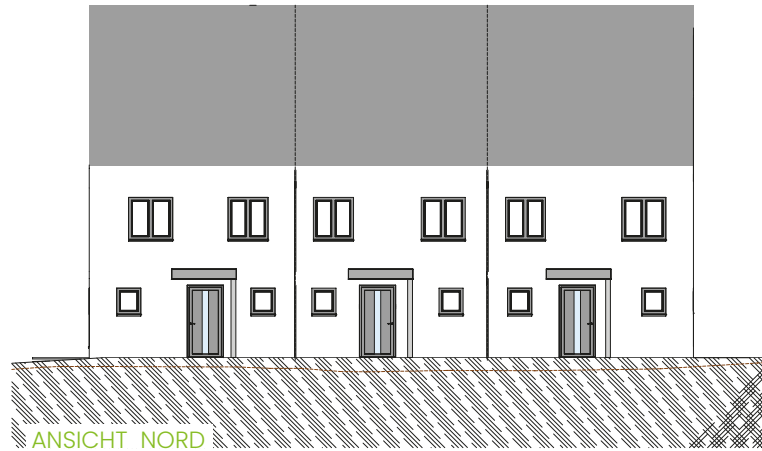
KAUFPREIS 519.000 €

zzgl. Carport 14.000 €
 zzgl. Außenstellplatz 6.000 €

LAGEPLAN




ANSICHTEN





GRUND+BAU

Projektgruppe Grund + Bau GmbH
Shelterschleife 5
89340 Leipheim

 08221 3 55 37 11

 info@pg-gub.de