Oettingen in Bayern · Oettingen i.Bay.

Barrierefrei im Wohnpark in Oettingen: Ein großes Stück Lebensgefühl in den eigenen vier Wänden

Objektnummer: 23248047.12

KAUFPREIS: **260.500 €** WOHNFLÄCHE: **ca. 53 m²** ANZAHL ZIMMER: **2** ETAGE: **0**

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Reichweite
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Auf einen Blick

Objekttyp	Erdgeschosswohnung
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Wohnfläche	ca. 53 m^2
Nutzfläche	ca. 2 m^2
Fenster	Dreifachverglasung
Befeuerung	Fernwärme
Boden	Parkett, Fliesen

Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug
Gesamtanzahl Etagen	4
Bauweise	Holz
Dachform	Flachdach
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 22.500 € (Kauf)
Kaufpreis	260.500 €

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Energieausweis gültig bis	20.06.2033
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37,9 kWh/(m^2*a)

Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Sind Sie an vergleichbaren oder anderen Objekten interessiert?
Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Die Immobilie

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Die Immobilie

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Grundrisse

Erdgeschoss Wohnung 12

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Ein erster Eindruck

Investieren Sie in Ihre Zukunft in Oettingen - hier finden Sie ein Wohnbauprojekt, das nicht nur modernes Wohnen, sondern auch geringe Energiekosten und ökologische Bauweise garantiert.

In der heutigen Zeit gewinnen Nachhaltigkeit und geringe Lebenshaltungskosten immer mehr an Bedeutung. Mit dieser attraktiven Erdgeschosswohnung mit großzügigem Gartenanteil in Oettingen machen Sie einen großen Schritt in die richtige Richtung und wohnen dabei zentral, modern und barrierefrei.

Diese einzigartige 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 53,17 m^2 und bietet Ihnen ein komfortables und nachhaltiges Wohnkonzept. Das Highlight dieser Immobilie ist der private Gartenbereich mit einer Fläche von ca. 42 m^2, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen Terrasse, die ca. 12,50 m^2 umfasst und den perfekten Ort für gemütliche Stunden im Grünen darstellt.

Diese Wohnung erfüllt den KfW 40+ Standard, was bedeutet, dass sie besonders energieeffizient ist. Zusätzlich eröffnen sich attraktive Förderungsmöglichkeiten, die Ihnen finanzielle Vorteile bieten können. 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 kostet 22.500 Euro, bietet Ihnen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Das Gebäude beeindruckt nicht nur durch seine energieeffizienten Merkmale, sondern auch durch seine ökologische Ausrichtung. Die Dachbegrünung und die parkähnlichen Außenanlagen tragen zur Förderung von Insekten und einem angenehmen Raumklima bei, während natürliche und ökologische Baustoffe für eine nachhaltige Bauweise stehen und das Klima schützen.

Die Wohnanlage selbst ist parkähnlich gestaltet und bietet Ihnen gemeinschaftliche Flächen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder. Zusätzlich steht Ihnen ein Carsharing-Angebot zur Verfügung, das Ihnen eine flexible Mobilität ermöglichen.

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Ein erster Eindruck

Die Lage der Wohnung ist ideal mit einer sehr guten Infrastruktur und einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem fußläufig erreichen können.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil zu erwerben und ein nachhaltiges und komfortables Wohnen in Oettingen zu genießen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Ausstattung und Details

+ Erdgeschosswohnung mit ca. 42 m^2 Gartenanteil

+ Eigene Terrasse mit ca. 12,50 m^2

+ 2-Zimmer-Wohnung auf ca. 53,17 m^2

+ KfW 40 + Standard

+ Attraktive Förderungsmöglichkeiten: Kfw-Darlehen 140.000 EUR mit 1,73% Zins aktuell

+ Hohe Fördermöglichkeiten durch Zertifizierung nach DGNB (Gütesiegel nachhaltiges Bauen)

+ 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

+ Carsharing-Angebot für mehr Flexibilität

+ Sehr gute Infrastruktur

+ Verkehrsberuhigte Wohngegend

+ zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 22.500 Euro

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Alles in Reichweite

Kindergarten	0,5 km
Grundschule	1 km
Realschule	11,5 km
Gymnasium	1 km
Gesamtschule	1 km
Krankenhaus	0,7 km
Hausarzt	0,3 km
Bus	0,3 km
Einkaufsmöglichkeiten	1,5 km
Tankstelle	1 km
Werkstatt	1 km
Golfclub	38 km
Tennisclub	1,2 km
Fußballverein	3,1 km
Reitverein	2,3 km
Fitnessclub	1,2 km
Schwimmbad	0,8 km
Theater	12 km
Kino	15 km

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Alles zum Standort

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.

VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL FINANCE

Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	260.500,-€	
Nebenkosten:	23.627,35€	
Gesamtkosten:	284.127,35€	
Eigenkapital:	29.127,35€	
	Bank-Darlehen:	KFW-Darlehen:
Finanzierungsbetrag:	115.000,-€.	140.000,-€
fester Sollzins*:	3,89%	1,73%
Ihre mtl. Rate:	473,42€	454,14€

Ihr Ansprechpartner:

Herr Anton Hebrang - Tel. 0160/8899991

Von Poll Finance - Bayern Süd

*Diesen Zins erhalten Sie bei einer erstrangigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Beleihungsauslauf liegt bei 90 %, der eff. Jahreszins bei 3,14 %, die anfängliche Tilgung bei 2,16%. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt annahmegemäß in einer Summe.

www.vp-finance.de

Hinweise

FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit unseren geprüften Experten und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.vp-finance.de.

HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

23248047.12 - Anton-Jaumann-Straße 4 b · 86732 Oettingen in Bayern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Pappenheimer
Im Baudrexl-Haus/Reichsstraße 1 , 86609 Donauwörth
Tel.: +49 906 - 12 79 973 0
Mobil: +49 170 - 60 05 002
E-Mail: kevin.pappenheimer@von-poll.com

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH
Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH
www.von-poll.com

Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

DOROTHEUM
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

LUXURY PORTFOLIO
INTERNATIONAL®

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB") gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH" oder „wir"), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDEDBFRA; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMDE55XXX. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

§ 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

§ 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

§ 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

§ 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.