Oettingen in Bayern · Oettingen i.Bay.

Grundstein für Ihre Zukunft: Attraktives Reihenhaus in modernster Bauweise

Objektnummer: 23248053_2

KAUFPREIS: **475.500 €** WOHNFLÄCHE: **ca. 148 m²** ANZAHL ZIMMER: **5** GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: **ca. 148 m²**

Oettingen in Bayern · Oettingen i.Bay.

Grundstein für Ihre Zukunft: Attraktives Reihenhaus in modernster Bauweise

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

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

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Auf einen Blick

Objekttyp	Reihenmittelhaus
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	2
Wohnfläche	ca. 148 m^2
Grundstücksfläche	ca. 148 m^2
Fenster	Dreifachverglasung
Befeuerung	Solar, Fernwärme
Boden	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme

Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gesamtanzahl Etagen	3
Bauweise	Holz
Dachform	Flachdach
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Küche	offene Küche
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 22.500 € (Kauf)
Verfügbar ab	Dezember 2023
Kaufpreis	475.500 €

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Energieausweis gültig bis	20.06.2033
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	45 kWh/(m^2*a)

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

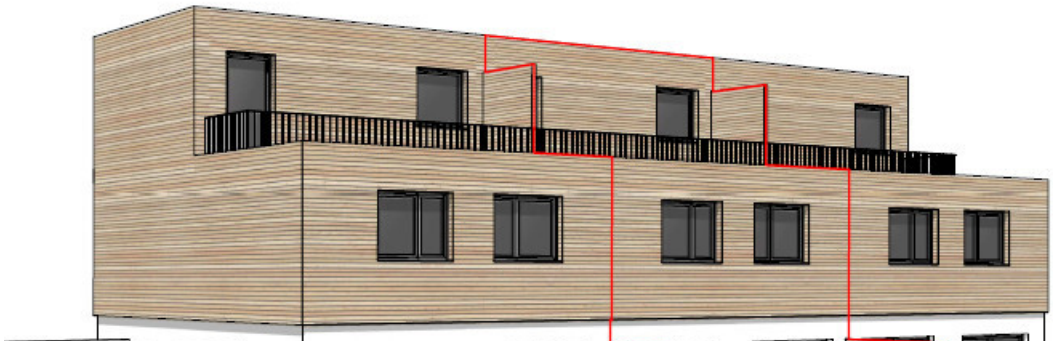
Sind Sie an vergleichbaren oder anderen Objekten interessiert?
Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Die Immobilie

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Die Immobilie



23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Die Immobilie

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Grundrisse

Erdgeschoss

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

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Grundrisse

Obergeschoss

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

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Grundrisse

Dachgeschoss

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

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenhaus wird aktuell gebaut und wird voraussichtlich im Dezember 2023 fertiggestellt und Sie dürfen der Erste sein, der dieses Schmuckstück beziehen darf. Es wird komplett schlüsselfertig erstellt, selbst die Außenanlage ist eingezäunt und bepflanzt.

Das Haus bietet Ihnen insgesamt fünf Zimmer sowie ein Studio und verfügt damit über eine Wohnfläche von ca. 147,7 m^2, 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 Reihenhauses 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 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 Raumklima schafft und zugleich die Umwelt schont. Beim Bau des Hauses wurden weitgehend natürliche, regionale und ökologische Baustoffe verwendet.

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage und bietet

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Ein erster Eindruck

damit ein optimales Wohngefühl. Der gesamte Bau des Hauses wird 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 Reihenmittelhaus um eine moderne, hochwertige Immobilie, die eine perfekte Mischung aus Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit bietet. Die umweltbewusste Ausstattung, die moderne Heizungsart, der perfekte Service 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_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Ausstattung und Details

+ KfW 40+ Standard, beste Energieeffizienz durch BNK Zertifizierung bestätigt

+ schlüsselfertiger Bau, kaufen und einziehen!

+ lukrative Förderungen bei der Finanzierung möglich

+ ca. 60 % weniger Energieverbrauch als ein vergleichbarer Neubau in konventioneller Bauweise

+ attraktive PV-Selbstversorgung und Stromspeicher

+ Fernwärme aus bestehendem Oettinger Netz sorgt für Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen

+ schicke Dachterrasse mit unbehandeltem Echtholzbelag und Sichtschutz

+ sämtliche Erschließungskosten inklusive, auch Glasfaserkabel

+ bei Bedarf kann ein TG-Stellplatz 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

+ geplantes Carsharing-Angebot für mehr Flexibilität und Kostenersparnis

+ gesamter Bau durch regionale Firmen

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Alles in Reichweite

Kindergarten	0,5 km
Grundschule	1 km
Realschule	11,5 km
Gymnasium	1 km
Krankenhaus	0,7 km
Hausarzt	0,3 km
Bus	0,3 km
Fernbahnhof	16,5 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

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

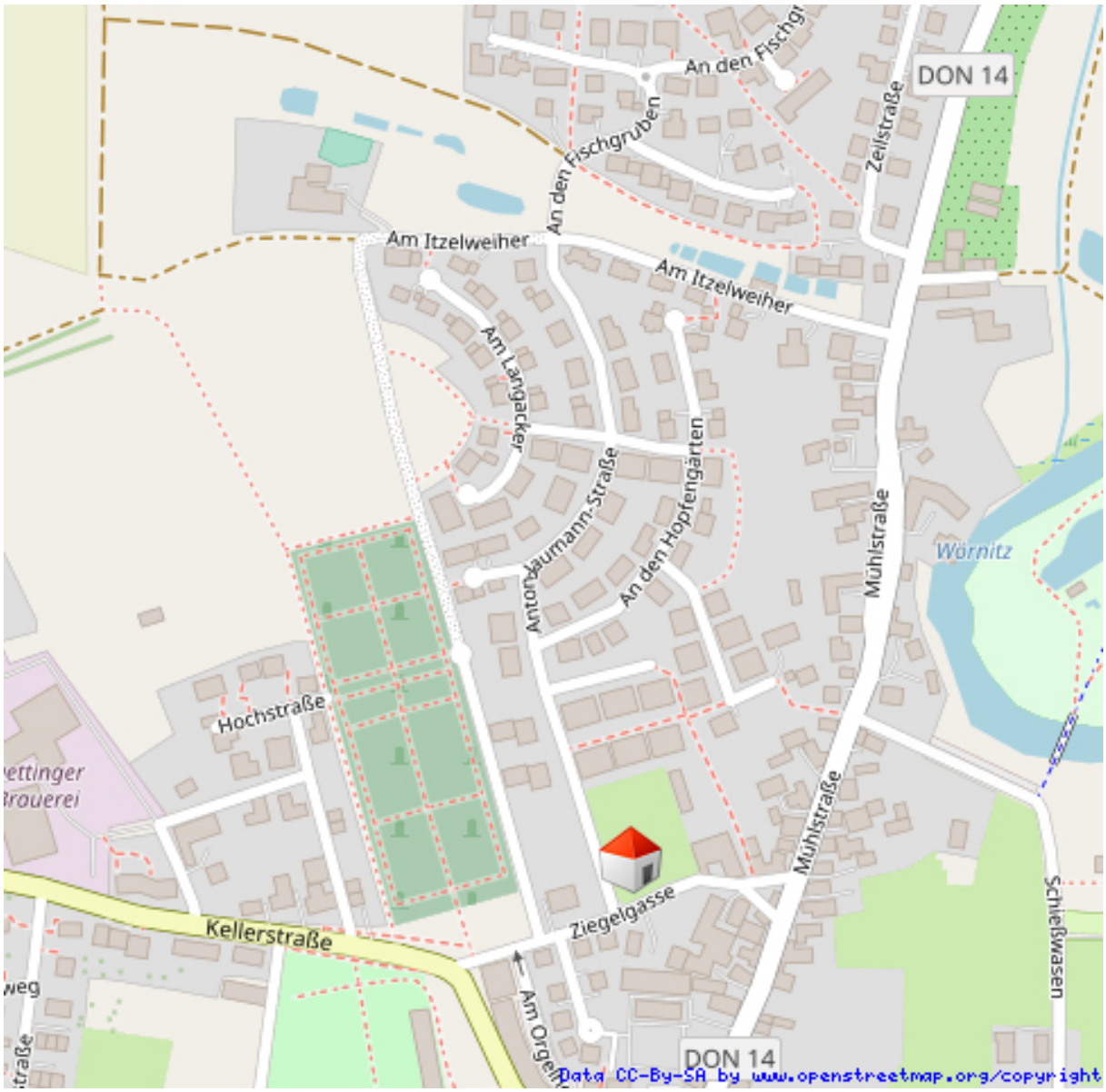
Alles zum Standort

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.

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Lageplan



Lageplan

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.

23248053_2 - Anton-Jaumann-Straße 2a · 86732 Oettingen in Bayern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Isabella Scher
Im Weilbach-Haus | Baldinger Str. 21 , 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
Mobil: +49 175 - 25 58 026
E-Mail: isabella.scher@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.