Offingen / Schnuttenbach

Modernisiertes Bauernhaus, gepflegter Stadel und Außenpool

Objektnummer: 26450006



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1232 m²

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26450006
Wohnfläche	ca. 305 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	75.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

www.von-poll.com

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Grundrisse



Erdgeschoss (mit Außenanlagen)

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



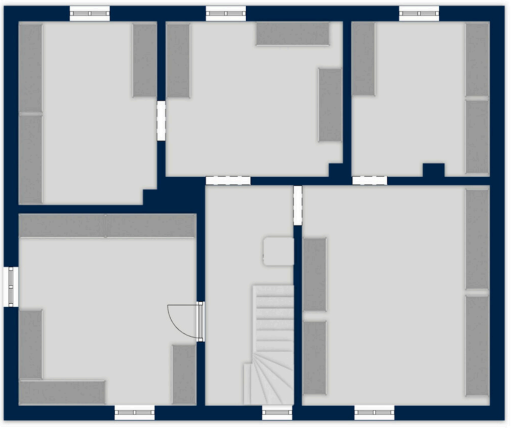
Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



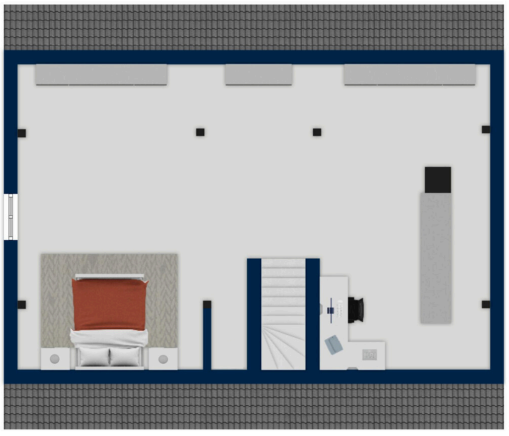
Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 305 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 1.232 m² vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch für Familien mit Platzbedarf. Das Haus, ursprünglich im Jahr 1930 errichtet und 1960 umgebaut, befindet sich in modernisiertem Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung fand in den vergangenen 9 Jahren statt, wobei unter anderem die Pelletheizung, die Elektrik und verschiedene Bodenbeläge erneuert sowie im Obergeschoss eine Fußbodenheizung installiert wurden. Ergänzend zum bereits modernisierten Bad im EG wurden im OG zwei hochwertige neu Badezimmer eingebaut. Der Raum oberhalb des ehemaligen Stalls wurde als großer Wohnraum mit offener Küche (ca. 100 m²) und geräumiger Speisekammer ausgebaut, das Dachgeschoss als Studio (ca. 55 m²).

Mit insgesamt sieben Zimmern, davon fünf Schlafzimmer, und drei Bädern, lässt das Raumangebot kaum Wünsche offen. Die Aufteilung ermöglicht außerdem die Nutzung als Zwei-Generationen-Haus oder die Vermietung einer der Wohneinheiten. Im Obergeschoss und Dachgeschoss ist 2018 eine bis heute neuwertige Wohnung entstanden. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde zuletzt frisch renoviert und befindet sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand. Beide Wohneinheiten bieten modernen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt energieeffizient über eine zeitgemäße Pellet-Zentralheizung (2017). Im Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit.

Der offene Wohnraum im Obergeschoss besticht durch spannende Fensterbänder, integrierte Spots und einen durchgehend verlegten Vinylboden in Holzoptik. Im Wohn- und Essbereich bilden ein moderner Esstisch und eine stilvolle Küche mit Theke einen zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste. Ansprechende Holzbalken verleihen dem sehr großen Raum einen besonderen Charakter und integrieren sich harmonisch in das moderne Ambiente. Ein Kaminofen sorgt bei kühlem Wetter für Wohlfühlambiente.

Die Bäder präsentieren sich zeitlos und gepflegt. Moderne Einbaumöbel mit Holzdekor sowie großformatige Fliesen sorgen im Hauptbad für ein hochwertiges Erscheinungsbild. Eine große Badewanne und eine geräumige begehbare Dusche bieten Komfort für den Alltag. Zusätzlich stehen zwei weitere moderne Bäder zur Verfügung.

Die Schlafzimmer im Ober- und Dachgeschoss sind hell, großzügig geschnitten und mit großen Fenstern ausgestattet. Einige Zimmer sind als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer flexibel nutzbar. Das helle Wohnzimmer im Erdgeschoss verfügt über

Fenster Richtung Süden und Westen, die viel Tageslicht hereinlassen.

Die hochwertige Küche mit Theke im Obergeschoss kann nach Absprache übernommen werden und überzeugt durch moderne Geräte und funktionale Gestaltung. Im Erdgeschoss ist eine weitere voll ausgestattete Küche mit Essbereich untergebracht.

Das Außenareal umfasst einen großen Stadel mit elektrischem Sektionaltor, eine ins Nebengebäude integrierte Garage und etliche weitere Nebenräume mit viel Platz für Hobby, Werkstatt oder Lagerzwecke. Der Hof und der Gartenbereich bieten mehrere Terrassen, einen überdachten Balkon sowie einen Swimmingpool mit Beschattung. Ein Teilkeller rundet das großzügige Raumangebot ab.

Die Fenster stammen zum Großteil aus 2002, während die Fenster im Wohnraum des Obergeschosses im Zuge der Modernisierung ca. 2018 eingebaut wurden.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten, modernen Wohnkomfort und eine Vielzahl an durchdachten Ausstattungsdetails in gefragter Lage. Ein Objekt, das sowohl durch seine Substanz als auch durch seine vielseitige Nutzbarkeit überzeugt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1930/1960 | Sanierung und Ausbau 2018
+ Wohnfläche ca. 305 m²
+ Grundstück ca. 1.232 m²
+ zwei Wohneinheiten möglich
+ 7 Zimmer
+ 3 Bäder
+ Modernisierung und Ausbau OG und DG (2018)
+ Wohnung in OG und DG nahezu neuwertig
+ Wohnung im EG frisch renoviert (2025)
+ Pelletheizung (2017)
+ Fußbodenheizung im OG (2018)
+ Fenster (2002 / im Wohnraum 2018)
+ großer Stadel mit elektrischem Sektionaltor
+ ins Nebengebäude integrierte Garage
+ weitere Nebenräume
+ Pool mit Beschattung
+ überdachter Balkon und 2 Terrassen
+ teilweise unterkellert
+ hochwertige Küche im OG kann abgelöst werden

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Alles zum Standort

Offingen ist ein idyllischer Markt im Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben, eingebettet in die malerische Landschaft des Donaurieds zwischen Ulm und Donauwörth. Mit seinen rund 4.400 Einwohnern verbindet Offingen traditionelles Flair mit moderner Lebensqualität.

Die Gemeinde verfügt über eine solide Infrastruktur, die den Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht wird. Es gibt mehrere Supermärkte und Discounter, verschiedene Fachgeschäfte und beliebte Gaststätten. Für die medizinische Versorgung stehen in Offingen mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen zur Verfügung. Eine Apotheke ergänzt dieses Angebot. Die lokale Wirtschaft wird durch eine Vielzahl von Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen geprägt, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten.

Familien profitieren von einer guten Bildungslandschaft: Das Johanniter-Kinderhaus "Glücksstern" in Offingen und das Johanniter-Kinderhaus "Zauberwald" im Ortsteil Schnuttenbach betreuen in insgesamt sieben Kindergartengruppen und drei Kinderkrippengruppen die jüngsten Bürger. Die Grund- und Mittelschule Offingen bietet eine moderne Ausstattung und ein engagiertes Lehrerkollegium. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Burgau, Günzburg, Wettenhausen und Lauingen.

Offingen bietet seinen Einwohnern ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein, insbesondere entlang des Donau-Radwegs, der Teil des europäischen Fernradwegs EuroVelo 6 ist. Zudem fördern zahlreiche Vereine das gesellschaftliche Miteinander und bieten Aktivitäten für Jung und Alt.

Insgesamt zeichnet sich Offingen durch eine gelungene Mischung aus Tradition und Moderne aus und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer reizvollen Umgebung.

Die verkehrstechnische Anbindung Offingens ist sehr gut: Der Bahnhof Offingen liegt an der Hauptstrecke Stuttgart–Ulm–Augsburg–München und ermöglicht stündliche Verbindungen in beide Richtungen. Der ÖPNV ist durch die landkreisweite Verfügbarkeit des Flexibusses sehr gut ausgebaut. Die Bundesstraßen B10 und B16, vor allem aber auch die Autobahn A8, sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten damit eine ausgezeichnete Anbindung nicht nur für Berufspendler.

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Sonstige Angaben

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.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.

Objektnummer: 26450006 - 89362 Offingen / Schnuttenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com