Röfingen

Modernes Einfamilienhaus – hochwertige Massivbauweise

Objektnummer: 25450010

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 621 m²

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

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

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25450010
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	11.05.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	23.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg

Von der **kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung** Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Begeisterung.
Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Grundrisse

Erdgeschoss

Obergeschoss 1

Obergeschoss 2

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: 25450010 - 89365 Röfingen

Ein erster Eindruck

Das 2012 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine außergewöhnlich gelungene Architektur, seine hochwertige Bauqualität und sein durchdachtes, modernes Energiekonzept. Mit einer Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Etagen und einer Photovoltaikanlage erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+ und bietet somit nicht nur Komfort, sondern auch nachhaltiges Wohnen. Das Haus lässt sich sehr leicht an individuelle Bedürfnisse anpassen – vom großzügigen Eigenheim, über Trennung in zwei unterschiedlich große Wohneinheiten bis zum Betreiben eines Gewerbes unterhalb einer großzügigen Privatwohnung.

Den Kern des ersten Obergeschosses bildet ein großzügiger Wohnraum, der in weiten Teilen nach oben hin zur Galerie des zweiten Oberschosses offen ist. Der weite Raum und die zahlreichen großen Fenster unterstreichen den eleganten, großzügigen Charakter dieses besonderen Eigenheims. Gleichzeitig sorgt eine wohldurchdachte Gliederung dafür, dass jeder Bereich ein wohliges Gefühl der Geborgenheit vermittelt. Die große offene Küche wird im Alltag ebenso wie beim geselligen Beisammensein mit Gästen im Mittelpunkt des Geschehens stehen. Ein großer Kaminofen verleiht dem Wohnraum ein ganz besonderes Flair und erfüllt den ganzen großen Raum mitsamt Galerie mit seiner wunderbaren Wärme. Vom Wohnraum aus gelangt man auf die imposante Dachterrasse von ca. 50 m², die teilweise überdacht ist und den perfekten Ort zum Gärtnern und Entspannen bietet. Ein modernes Gästebad mit großer Dusche sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum runden das erste Obergeschoss ab.

Das zweite Obergeschoss besticht durch seine lichtdurchflutete Galerie, die viel Platz für Bücher, Kunstwerke oder Ihre persönliche Sammlung bietet. Eine bewegliche Plattform, die eigentlich dazu dient, beim Putzen die hohen Fenster bequem zu erreichen, bildet einen außergewöhnlichen Rückzugsort über dem Wohnraum, an dem es sich wunderbar lesen und träumen lässt. Das großzügige Hauptbadezimmer mit Badewanne ist nur über das geräumige Schlafzimmer zugänglich und bildet zusammen mit diesem einen ganz persönlichen Wohlfühlbereich.

Das Erdgeschoss, derzeit als Gewerbefläche genutzt, bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der große Ausstellungsraum, das Büro und eine Toilette verfügen ebenso wie die Hauptwohnung über eine Fußbodenheizung. Dieser Bereich mit seiner hochwertigen Ausstattung ist ohne weiteres als Wohnraum nutzbar. Eine überhohe Werkstatt mit großem Sektionaltor lässt sich ausgezeichnet gewerblich nutzen, kann aber auch wunderbar als geräumige Garage dienen. Der Raum öffnet sich zu einem

etwas erhöhten Werkstattbereich, der ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet ist. Dadurch bieten sich zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der Gewerbebereich lässt sich teilweise oder mit wenig Aufwand auch vollständig in Wohnraum umwandeln und könnte so eine separate Wohneinheit oder eine Erweiterung der Hauptwohnung darstellen. Die Option, die Hauptwohnung durch die Errichtung einer Außentreppe direkt von außen zugänglich zu machen, ermöglicht eine vollständige Trennung vom Erdgeschoss.

Dieses durchdachte Haus bietet durch seine hohe Flexibilität vielfältige Möglichkeiten, sich an Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse anzupassen. Es kann auch zusammen mit dem benachbarten ehemaligen Bauernhof gekauft werden. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Ausstattung und Details

+ Wohnfläche ca. 165 m²
+ Nutzfläche ca. 60 m²
+ Grundstück ca. 621 m²
+ Wärmepumpe
+ PV-Anlage von 2012
+ Fußbodenheizung und Kaminofen
+ Massivbau
+ Hochwertige Materialien
+ Individuelle Architektur
+ Variabel nutzbar
+ 1-3 Schlafzimmer
+ 1-2 Wohnungen oder Wohnen+Gewerbe
+ Offener Wohnbereich
+ Große Galerie
+ Dachterrasse ca. 50 m²
+ Überhohe Garage ca. 48 m²
+ Werkstattbereich ca. 14 m²
+ Großer, asphaltierter Hof

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Röfingen liegt malerisch im Nordosten des schwäbischen Landkreises Günzburg. Sie gehört zusammen mit der Teilgemeinde Roßhaupten zur Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang.

Röfingen ist eingebettet in die idyllische Landschaft am östlichen Rand des Mindeltals. Der Ort proftiert sehr von seiner unmittelbaren Nähe zur Stadt Burgau und zur Anschlussstelle Burgau/Jettingen an der Autobahn A8. Die Gemeinde bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Besonders für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander.

Für die Kleinsten gibt es einen Kindergarten im Teilort Roßhaupten, die Grundschule befindet sich im Hauptort selbst. Die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus bestens erreichbar. Einige Gewerbebetriebe sowie zwei renommierte Gaststätten gibt es direkt vor Ort – und Burgau mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur ist weniger als zwei Kilometer entfernt. Dort gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, Einzelhandelsgeschäfte, attraktive Sportstätten und ein breites gastronomisches Angebot.

Mit dem Flexibus sind individuelle Fahrten auch mit dem öffentlichen Verkehr möglich. Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad, ist der Burgauer Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist weniger als zwei Kilometer entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 23.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
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.

Objektnummer: 25450010 - 89365 Röfingen

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