Röfingen

Gemütliches Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage

Property ID: 25450014

PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 570 m^2

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

At a glance

Property ID	25450014
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1925
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	315.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	16.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	190.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

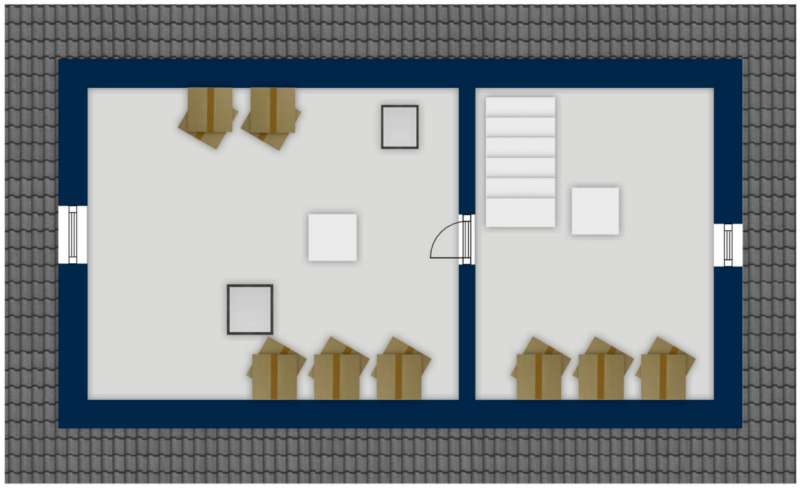
The property

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

Floor plans

Erdgeschoss

Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Dachgeschoss

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

A first impression

In einer ruhigen Seitenstraße von Röfingen steht dieses charmante Einfamilienhaus aus den 1920er-Jahren. Das gepflegte Grundstück bietet mit rund 570?m² ausreichend Raum zur Entfaltung – sei es im Garten, auf der überdachten Terrasse oder im wohnlichen Inneren des Hauses.

Die Wohnfläche von etwa 120?m² verteilt sich auf ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Südausrichtung und Zugang zur überdachten Terrasse sowie vier Schlafzimmer im Obergeschoss. Die Küche ist einladend geschnitten, bietet Platz für einen Essbereich und eignet sich hervorragend als wichtiges Zentrum des Familienlebens.

Das Haus wurde 1996 umfassend modernisiert: Heizung, Fenster sowie die Bodenplatte im Erdgeschoss wurden erneuert, zusätzlich kam ein Anbau mit Öltankkeller hinzu. Der überdachte Freisitz mit Wintergarten-Charakter entstand ebenfalls in diesem Zuge. Einige Jahre später wurde rundum ein Vollwärmeschutz angebracht. Im Jahr 2017 wurde das Erdgeschoss um ein modernes, barrierefreies Duschbad mit WC ergänzt.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Schlafzimmer – eines davon als Durchgangszimmer zum Badezimmer, das mit Badewanne und WC ausgestattet ist und einer grundlegenden Überarbeitung bedarf. Die Räume unter dem Dach wirken durch die Dachschrägen besonders gemütlich. Die Zimmer sind nicht allzu groß, aber praktisch geschnitten und sehr gut nutzbar. Im Dachspitz bietet sich zusätzlicher Raum für einen möglichen Ausbau. Eine neue Eindeckung und Dämmung und des Daches wird in den kommenden Jahre sinnvoll sein.

Neben dem Wohnhaus steht eine große Doppelgarage mit einem zusätzlichen geräumigen Werkstattbereich oder Lagerraum. Auf dem Grundstück könnte bei Bedarf ein zusätzlicher Carport errichtet werden.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Die große, auf drei Seiten geschlossene und überdachte Veranda mit elektrisch betriebenem Sonnenschutz dient als erweitertes Wohnzimmer und lädt zum Verweilen ein.

Dieses Haus präsentiert sich in einem sehr soliden Zustand. Mit klar überschaubarem Aufwand lässt sich hier in attraktiver Lage ein besonderer, persönlicher Wohlfühlort für die ganze Familie schaffen.

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

Details of amenities

+ Grundstück ca. 570 m²
+ Wohnfläche ca. 120 m²
+ 4 Schlafzimmer
+ Baujahr ca. 1925
+ grundlegende Sanierung 1996 (Heizung, Fenster, Bodenplatte EG)
+ Anbau Öltankkeller und wintergartenartiger Freisitz 1996
+ Ausbaureserve im Dachspitz
+ ebenes, eingewachsenes Grundstück
+ Platz für zusätzlichen Carport
+ ca. 2005 Vollwärmeschutz (5 cm)
+ 2011 Fußböden im EG neu
+ 2017 Badezimmer im EG neu (barrierefrei)
+ große Doppelgarage
+ Werkstattraum neben der Garage
+ Gartenhaus aus Holz

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

All about the location

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.

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 190.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25450014 - 89365 Röfingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com