

Röfingen

Renditestarke Monteur-Unterkunft mit PV-Anlage und Stadel

Número da propriedade: 25450019



PREÇO DE COMPRA: 390.000 EUR • ÁREA: ca. 205 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 629 m²

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25450019	Preço de compra	390.000 EUR
Área	ca. 205 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7		
Quartos	6		
Casas de banho	4	Modernização / Reciclagem	2017
Ano de construção	1856	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 120 m²
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	170.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.05.2033	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1856

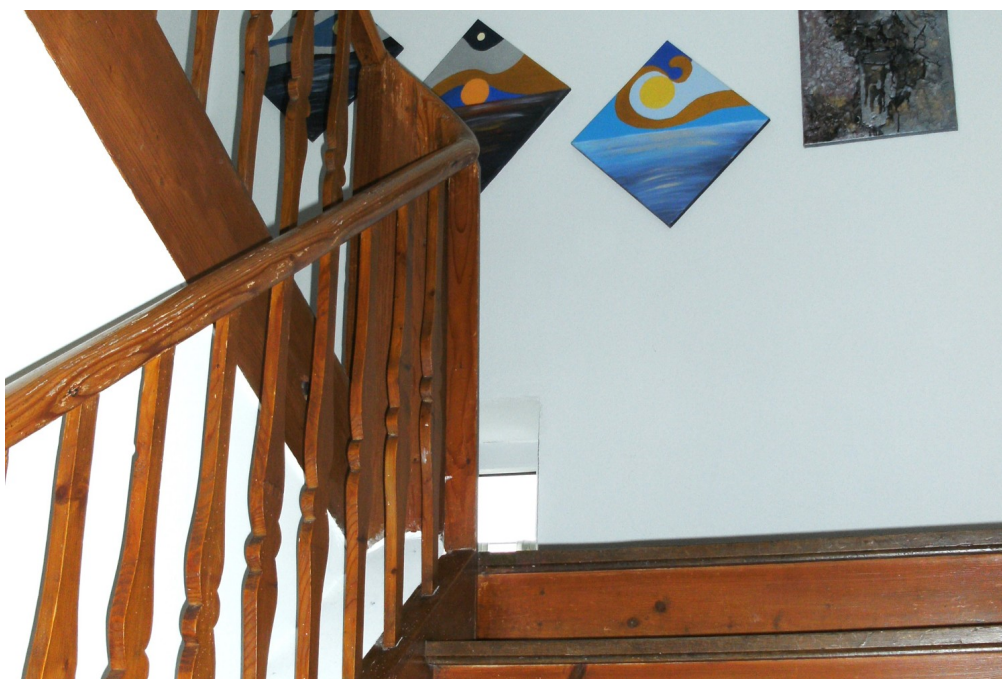
Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

O imóvel



Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

O imóvel



Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

O imóvel



Björn Pampuch M.A.
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Matthias Hippe
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Agnes Fischer
Immobilienmaklerin (IHK)
INNENDIENST

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



Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

O imóvel



Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



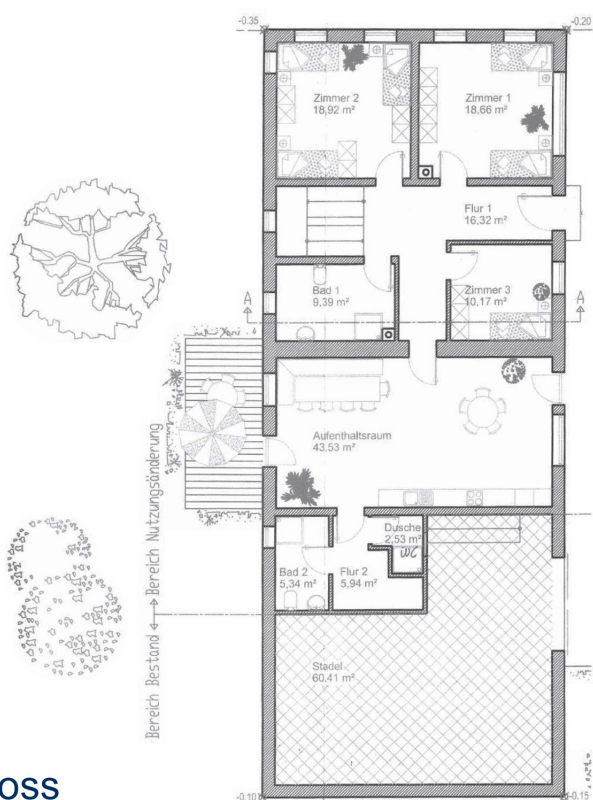
Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

O imóvel

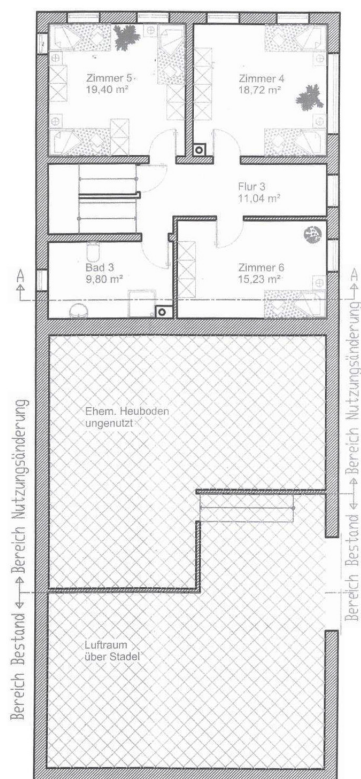


Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

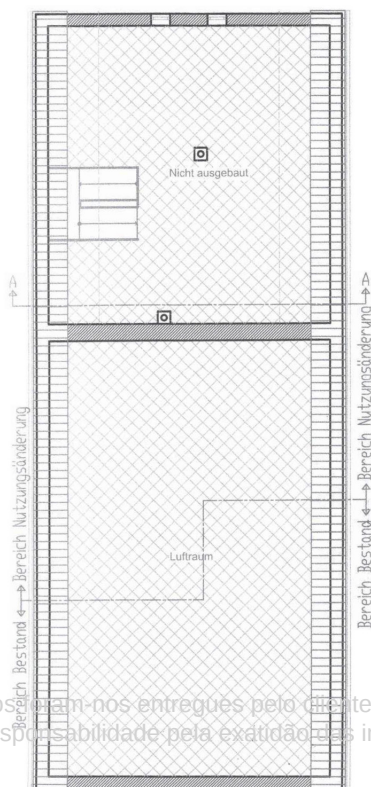
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Dachgeschoss

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Uma primeira impressão

In dieser ehemaligen Schmiede aus dem 19. Jahrhundert entstand 2011 eine Pension mit 6 Gästezimmern und insgesamt 12 Betten. Seit 2018 wird ausschließlich an Monteure und Dauerarbeiter vermietet. Zur Zeit sind alle Einheiten mit sehr gutem Ertrag vermietet. Eine große Wohnküche bietet Platz für alle Bewohner. Von hier gelangt man zur Terrasse und zum Garten auf der Westseite des Gebäudes. Es gibt 4 Badezimmer, eines davon ist behindertengerecht gestaltet.

Das Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung (Flüssiggas mit eigenem Erdtank) und zwei zusätzlichen Holzöfen beheizt. Der Energiebedarf liegt laut Energieausweis bei 170,0 kWh/(m²*a), das entspricht der Energieeffizienzklasse F. Auf dem Gebäude gibt es eine große PV-Anlage (16 kWp), die bereits im Preis enthalten ist.

Der gut erhaltene Stadel bietet auf drei Etagen viel Stauraum oder Platz für eine gewerbliche Nutzung. Hier und im Dachboden gibt es aber auch die Möglichkeit, bei Bedarf noch weiteren Wohnraum zu schaffen.

Bei Interesse kann auch das benachbarte hochwertige Wohnhaus aus dem Jahr 2012 ebenfalls erworben werden. Ein hochwertiger Massivbau, individuell geplant und mit hohem Anspruch errichtet, äußerst energieeffizient und mit Wärmepumpentechnologie für die Zukunft gerüstet. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Detalhes do equipamento

- + Baujahr ca. 1856
- + Umbau / Genehmigung als Pension (2011)
- + seit 2018 Unterkunft für Monteure / Dauerarbeiter
- + 6 Gästezimmer | 1 Wohnküche/Aufenthaltsraum
- + max. 12 Betten
- + 4 Bäder
- + Wohnfläche ca. 205 m²
- + Nutzflächen ca. 120 m² (Stadel) + Ausbaureserven
- + Grundstücksfläche ca. 629 m²
- + PV-Anlage 16 kWp (2010)
- + Gaszentralheizung
- + 2 Kaminöfen
- + Waschküche
- + Stadel
- + Terrasse | Garten

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Tudo sobre a localização

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 profitiert 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.

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 170.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1856.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25450019 - 89365 Röfingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Björn Pampuch

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com