Röfingen

Viel Platz zum Wohlfühlen in Haus und Garten

CODE DU BIEN: 25450005

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 796 m²

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25450005
Surface habitable	ca. 200 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	bois
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.03.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

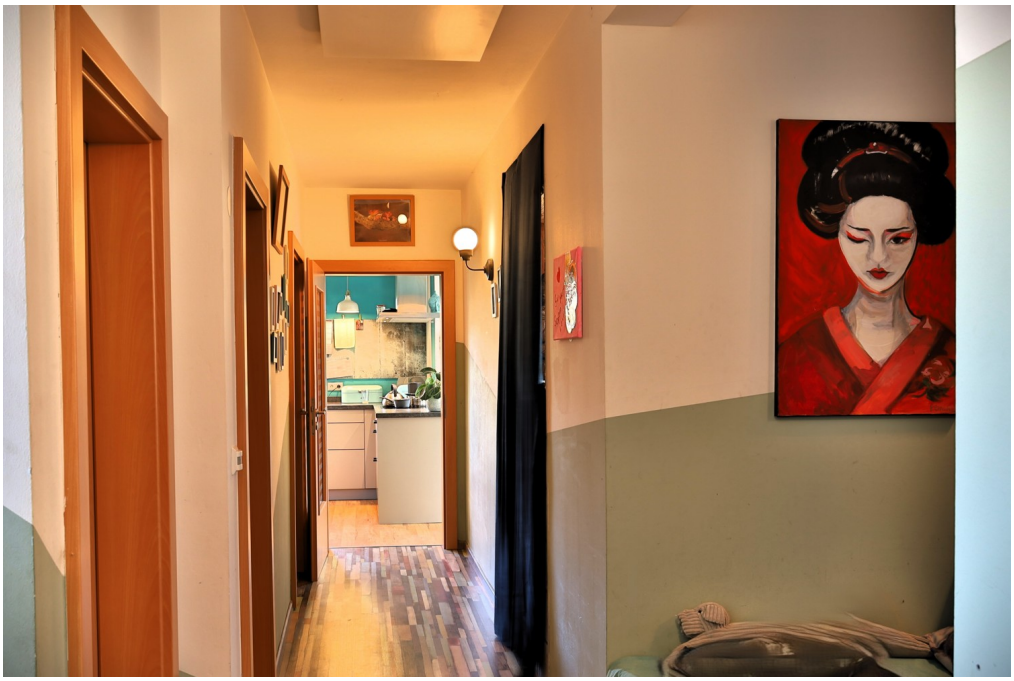
La propriété

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Plans d'étage

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, dessen ursprünglicher Bau aus dem Jahr 1959 stammt und das 1969 durch einen Anbau erweitert wurde, bietet eine harmonische Verbindung aus historischem Charme, moderner Ausstattung und großzügigem Wohnkomfort. Mit einer umfassenden Sanierung und stilvollen Umgestaltung ab 2016 wurde das Haus nicht nur technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, sondern auch in seiner Raumgestaltung optimal an aktuelle Wohnansprüche angepasst. Die Sanierungsmaßnahmen seit 2016 umfassen unter anderem eine Erneuerung der Elektrik und der wasserführenden Leitungen und die stilvolle Neugestaltung des Badezimmers mit begehbarer Dusche und Badewanne sowie der Gästetoilette. Durch umfassende Veränderung der Grundrisse sind im Erdgeschoss großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereiche entstanden. Das Herzstück des Hauses bildet die weitläufige Wohn-Ess-Küche – ein Ort der Geselligkeit, der mit einem traditionellen Holzherd eine behagliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man zur überdachten Terrasse im vorderen Teil des Gartens, wo man in der warmen Jahreszeit wunderbar den Alltagsstress von sich abfallen lassen und den Tag ausklingen lassen kann. Im Erdgeschoss gibt es zudem ein weiteres großes Wohnzimmer mit gemauertem Holzofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein Windfang, die große Garderobe und eine Gästetoilette sind weitere praktische Details, die sich der sorgfältigen Planung im Zuge der letzten Modernisierung verdanken. Mit insgesamt vier großzügigen Schlafzimmern im Dachgeschoss bietet das Haus viel Platz für die ganze Familie, für Gäste oder fürs Home-Office. Auf dieser Ebene findet sich natürlich auch das große Familienbad sowie ein kleines zusätzliches Arbeitsräumchen. Der Dachspitz böte bei Bedarf eine nicht unerhebliche zusätzliche Ausbaureserve. Das Haus ist voll unterkellert. Die Kellerräume sind noch nicht renoviert, bieten aber viel Stauraum und natürlich eine groß dimensionierte Waschküche. Vom Keller gibt es einen direkten Zugang zum hinteren Gartenbereich. Hier findet sich eine Garage mit einem großen überdachten Bereich, der als Carport oder als Gartenpergola genutzt werden kann. Das große Grundstück bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitgestaltung. Die liebevoll angelegte Terrasse am Haus dient als grünes Wohnzimmer, während Sie der weitläufige Garten zur Entfaltung Ihres gärtnerischen Talents oder zur sportlichen Betätigung einlädt. Hier steht zudem eine Garage mit einem überdachtem Bereich, der flexibel als Carport oder als Pergola genutzt werden kann. Ein toller Ort für ein ungestörtes Gartenfest oder eine ganz persönliche Wohlfühloase. Anstelle einer klassischen Zentralheizung erfolgt die Beheizung über die beiden Holzöfen im Erdgeschoss und über moderne Infrarotheizelemente. Es gibt eine zentrale Warmwasserbereitung mit Wärmepumpentechnologie. In Kombination mit der PV-Anlage gibt es also ein

zukunftsweisendes Heizkonzept. Es besteht aber auch die Möglichkeit, nachträglich eine klassische Heizungsanlage zu installieren. Die baulichen Voraussetzungen dafür sind bereits gegeben. Die Lage des Hauses verbindet Ruhe mit optimaler Anbindung: In einer angenehmen Wohngegend gelegen, erreichen Sie die Autobahnauffahrt Jettingen (A8) in drei Minuten – ideal nicht nur für Berufspendler. Dieses großzügige und weitgehend modernisierte Anwesen vereint Wohnqualität, Nachhaltigkeit und Charme in perfekter Balance. Lassen Sie sich von der einladenden Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten begeistern – und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Détails des commodités

+ Grundstück: ca. 796 m²
+ Wohnfläche: ca. 198 m²
+ Bauabschnitte: 1959/1969/2016
+ 4 Schlafzimmer
+ 2 Wohnzimmer
+ Badezimmer und Gästetoilette (2016)
+ Holzherd in der Küche
+ gemauerter Holzofen im Wohnzimmer
+ Infrarotheizungen
+ 9 kWp-PV-Anlage von 2016
+ Elektrik erneuert
+ Wasserleitungen erneuert
+ voll unterkellert
+ großer Garten
+ Garage und Carport

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 25450005 - 89365 Röfingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Björn Pampuch

Mühlstraße 3 Günzburg
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com