

Röfingen

# Gemütliches Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage

Número da propriedade: 25450014



PREÇO DE COMPRA: 315.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 570 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25450014 - 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: 25450014 - 89365 Röfingen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25450014                                             |
| Área                   | ca. 120 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1925                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 315.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado                                 |

Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 190.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 16.06.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1925                     |

Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450014 - 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](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25450014 - 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](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450014 - 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: 25450014 - 89365 Röfingen

## Uma primeira impressão

In einer ruhigen Seitenstraße von Röfingen steht dieses charmante Einfamilienhaus aus den 1920er-Jahren. Das gepflegte Grundstück bietet mit rund 570?m<sup>2</sup> ausreichend Raum zur Entfaltung – sei es im Garten, auf der überdachten Terrasse oder im wohnlichen Inneren des Hauses.

Die Wohnfläche von etwa 120?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25450014 - 89365 Röfingen

## Detalhes do equipamento

- + Grundstück ca. 570 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- + 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

Número da propriedade: 25450014 - 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: 25450014 - 89365 Röfingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25450014 - 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](mailto:guenzburg@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)