

Röfingen

# Zwei Häuser zu einem Preis Einfamilienhaus und Pension

Property ID: 25450006



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

**PURCHASE PRICE: 1.025.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 370 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.250 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25450006 - 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: 25450006 - 89365 Röfingen

## At a glance

Property ID	25450006	Purchase Price	1.025.000 EUR
Living Space	ca. 370 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	11	Construction method	Solid
Bedrooms	8	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2012		
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

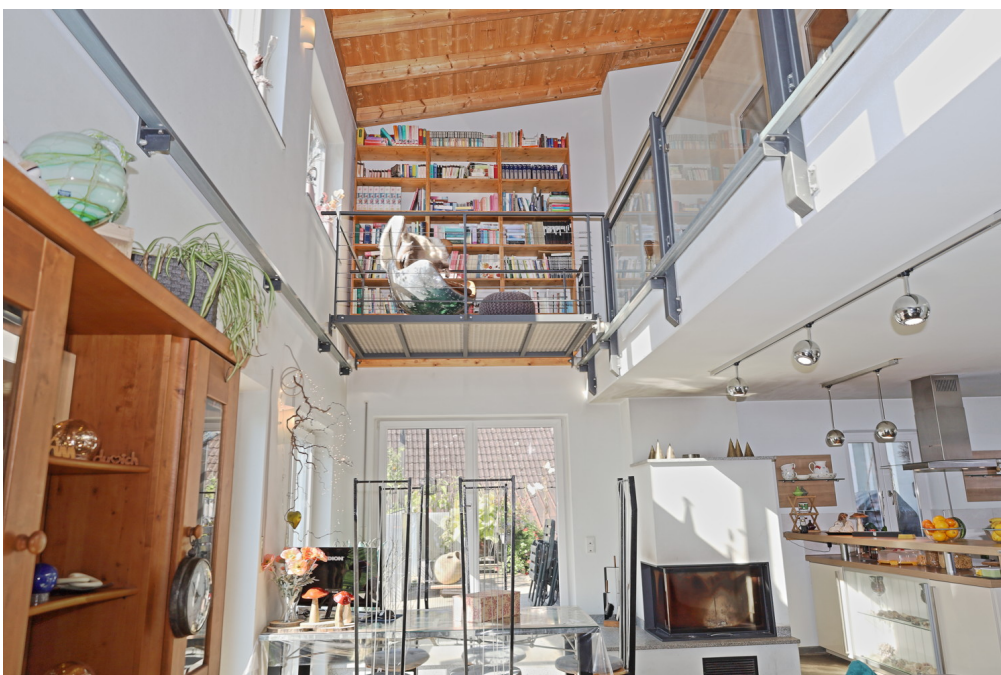
Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	23.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.05.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property





Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property



Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property



**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)





Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property





Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property



Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property

**VP 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)



Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## The property





Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## Floor plans



Erdgeschoss

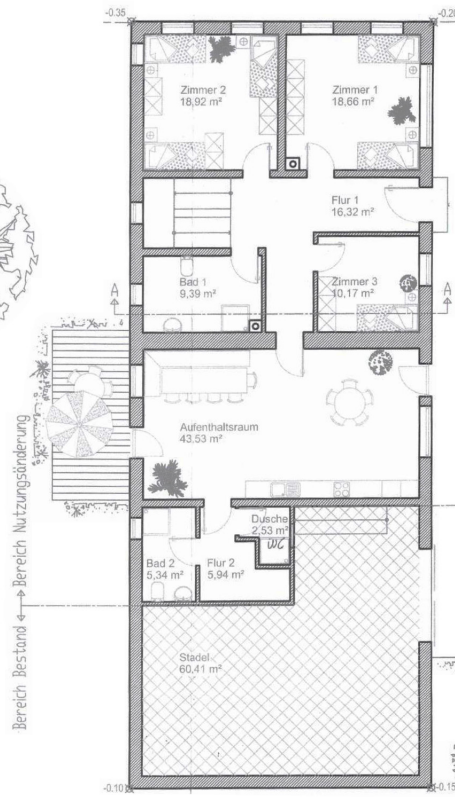
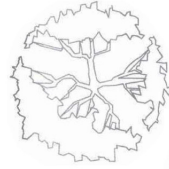


Obergeschoss 1

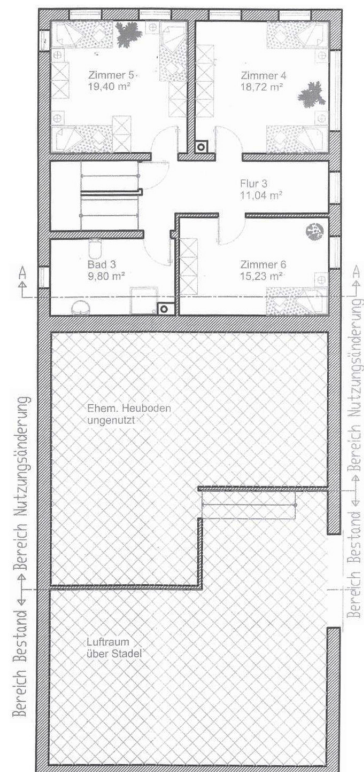


Obergeschoss 2

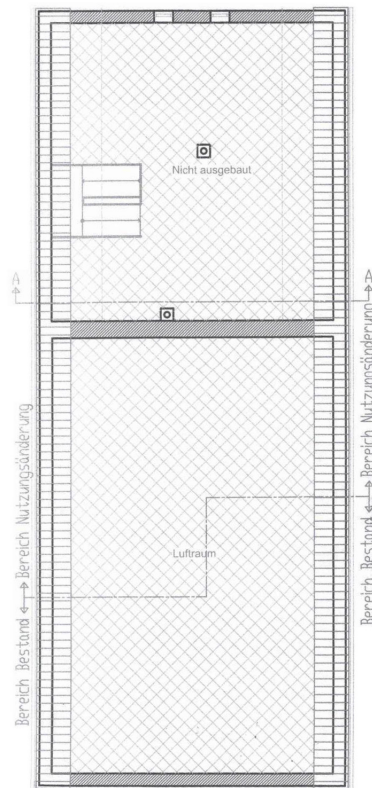




## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Dachgeschoss

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.

Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## A first impression

Hier erhalten Sie zwei Häuser im Doppelpack zu besonders günstigen Konditionen:

Ein hochwertiges modernes Wohnhaus und eine lukrative Pension oder Monteurunterkunft im soliden Altbau. Zusätzlich eine übergroße Garage für Gewerbe oder Hobby, einen gepflegten Stadel und zwei große PV-Anlagen.

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 Obergeschosses offen ist. 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 m<sup>2</sup>, 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. 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. Dieser Bereich mit seiner hochwertigen Ausstattung ist ohne weiteres ebenfalls als Wohnraum nutzbar. Eine überhohe Werkstatt mit großem Sektionaltor lässt sich ausgezeichnet gewerblich nutzen, kann aber auch wunderbar als geräumige Garage dienen.

In der benachbarten ehemaligen Schmiede aus dem 19. Jahrhundert entstand 2017 eine



Pension mit 6 Gästezimmern und insgesamt 12 Betten. Zur Zeit sind alle Einheiten ertragsreich als Monteurzimmer 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/(m<sup>2</sup>\*a), das entspricht der Energieeffizienzklasse F. Auch auf diesem Gebäude gibt es eine große PV-Anlage, 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.

Diese beiden Häuser bieten eine tolle Gelegenheit, hochwertiges Wohnen mit einer sehr rentablen Renditeimmobilie und der Möglichkeit eines weiteren Gewerbes auf dem Grundstück zu verbinden. Leben Sie hier Ihren persönlichen Traum von Unabhängigkeit.

Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## Details of amenities

Einfamilienhaus:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energieausweis gültig bis: 11.05.2033

Endenergiebedarf: 23,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: A+

wesentlicher Energieträger: Strom-Mix

Baujahr lt. Energieausweis: 2012

+ Wohnfläche ca. 165 m<sup>2</sup>

+ Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>

+ Grundstück ca. 621 m<sup>2</sup>

+ 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 m<sup>2</sup>

+ Überhohe Garage ca. 48 m<sup>2</sup>

+ Werkstattbereich ca. 14 m<sup>2</sup>

+ Großer, asphaltierter Hof

Pension:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energieausweis gültig bis: 11.05.2033

Endenergiebedarf: 170,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: F

wesentlicher Energieträger: Erdgas, Stückholz

Baujahr lt. Energieausweis: 1856

+ 6 Gästezimmer

- + max. 12 Betten
- + 4 Bäder
- + Wohnküche/Aufenthaltsraum
- + Terrasse
- + Waschküche
- + PV-Anlage von 2010
- + Gaszentralheizung
- + 2 Kaminöfen
- + Garten
- + Stadel
- + Ausbaureserven

Property ID: 25450006 - 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 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.



Property ID: 25450006 - 89365 Röfingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 23.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25450006 - 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](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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