

Röfingen

# Renditestarke Monteur-Unterkunft mit PV-Anlage und Stadel

Objektnummer: 25450019



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 629 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25450019	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	4		
Baujahr	1856	Modernisierung / Sanierung	2017
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	170.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2033	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1856

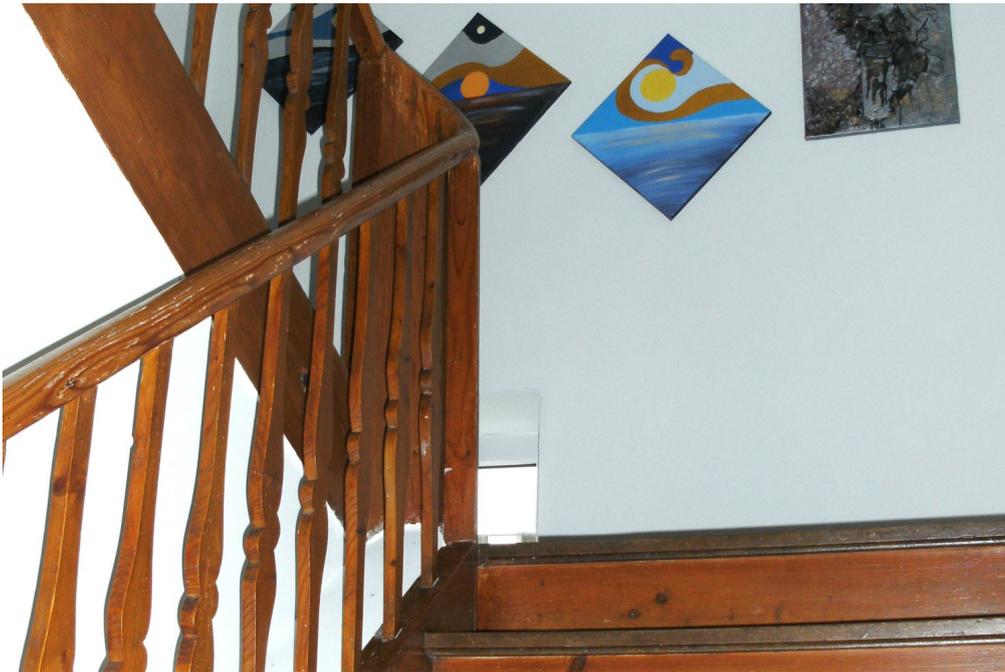
Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Die Immobilie



**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?

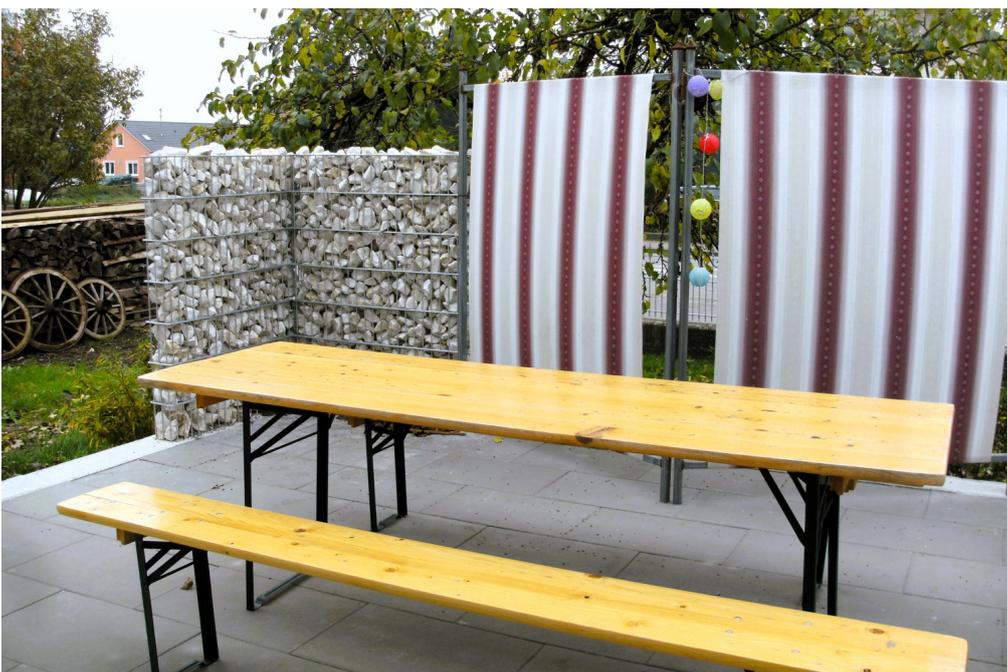
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



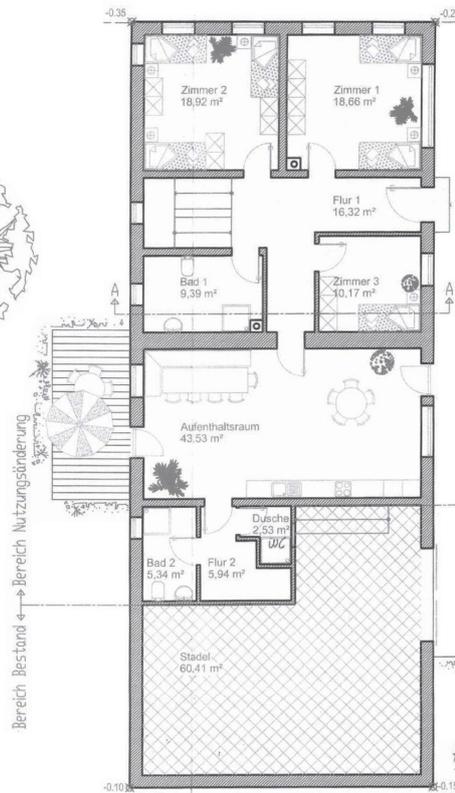
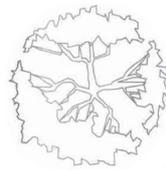
Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Die Immobilie

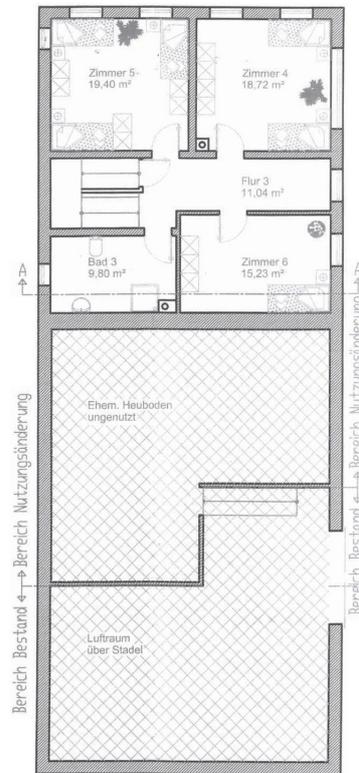


Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

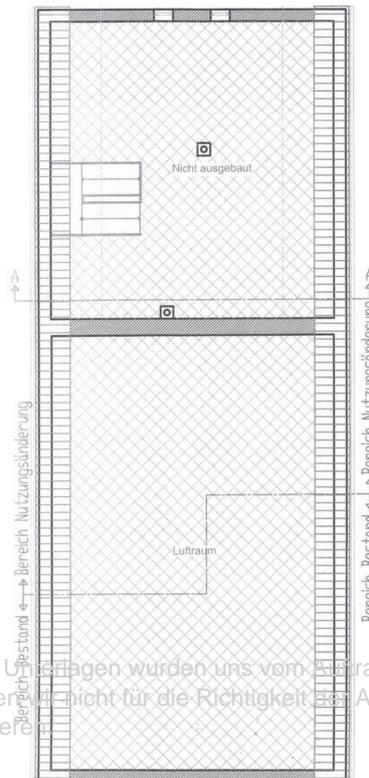
## Grundrisse



Erdgeschoss



## Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Umrisse wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantiert werden.

## Dachgeschoss

**Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen**

## Ein erster Eindruck

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/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Ausstattung und Details

- + 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 m<sup>2</sup>
- + Nutzflächen ca. 120 m<sup>2</sup> (Stadel) + Ausbaureserven
- + Grundstücksfläche ca. 629 m<sup>2</sup>
- + PV-Anlage 16 kWp (2010)
- + Gaszentralheizung
- + 2 Kaminöfen
- + Waschküche
- + Stadel
- + Terrasse | Garten

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25450019 - 89365 Röfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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