

Röfingen

Renditestarke Monteur-Unterkunft mit PV-Anlage und Stadel

Property ID: 25450019



PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 629 m²

Property ID: 25450019 - 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: 25450019 - 89365 Röfingen

At a glance

Property ID	25450019	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 205 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	6		
Bathrooms	4		
Year of construction	1856	Modernisation / Refurbishment	2017
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 120 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	170.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.05.2033	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1856

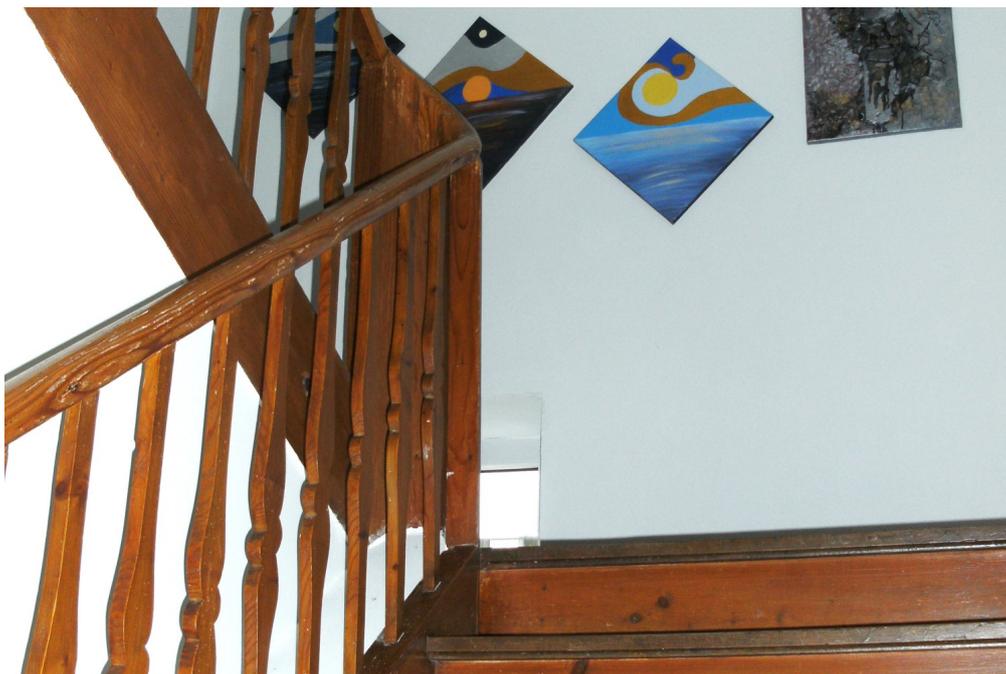
Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

The property



Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

The property



Property ID: 25450019 - 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



Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

The property



Property ID: 25450019 - 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



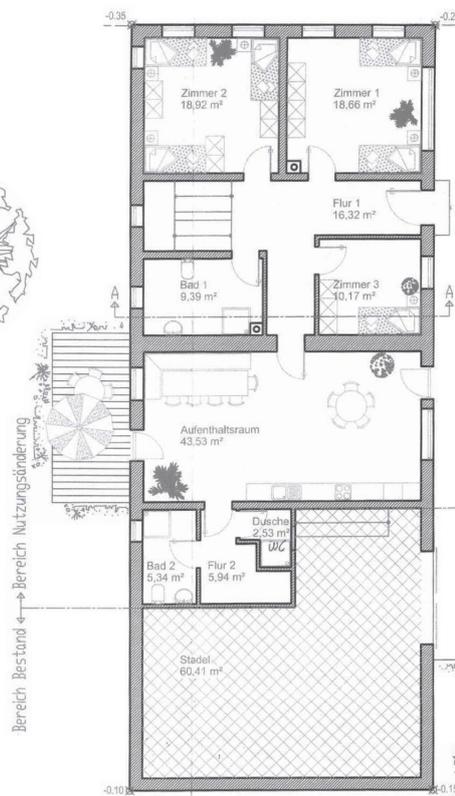
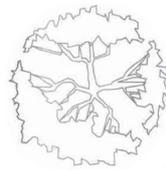
Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

The property

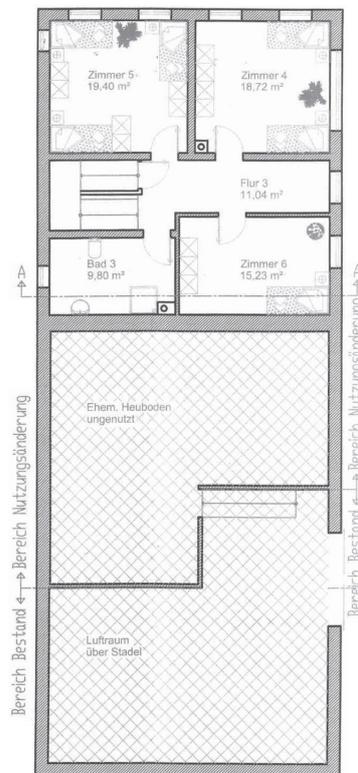


Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

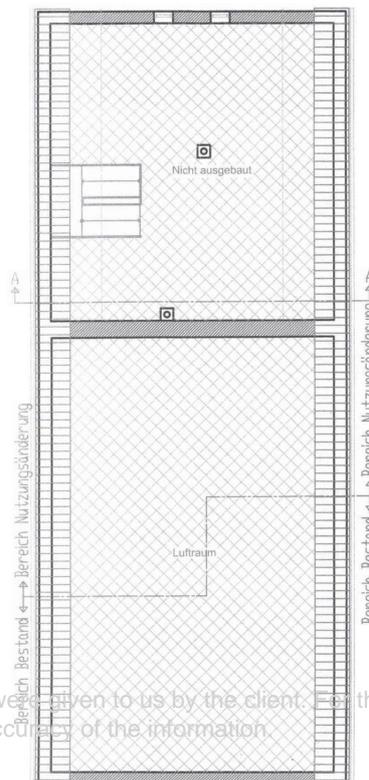
Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



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.

Dachgeschoss

Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

A first impression

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.

Property ID: 25450019 - 89365 Röfingen

Details of amenities

- + 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

Property ID: 25450019 - 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: 25450019 - 89365 Röfingen

Other information

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 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: 25450019 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com