

Rettenbach

# Qualität und Stil in Aussichtslage

*Codice oggetto: 25450031*



**PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25450031	Prezzo d'acquisto	679.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2000		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.01.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

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



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



### Verlässlichkeit.

Ihre Immobilie ist bei uns in den besten Händen.

Allen unseren Kunden begegnen wir mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

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



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach

## Planimetrie



### Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Dachspitz

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

## Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte in bester Rettenbacher Lage wurde im Jahr 2000 fertiggestellt und überzeugt durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, einen sehr gepflegten Zustand und eine ansprechende Architektur. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 518 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Freiraum für unterschiedlichste Bedürfnisse. Eine Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohnbereiche ist ohne großen Aufwand möglich, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder für eine teilweise Vermietung. Es gibt bereits zwei separate Zugänge und zwei voneinander getrennte Gartenbereiche. Eine kunstvolle, individuelle Wandgestaltung verleiht weiten Teilen des Hauses einen exklusiven Charakter.

### Wohnen und Genießen

Im Hauptgeschoss bildet ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit seiner offenen und doch klar gegliederten Raumgestaltung das Herzstück des Hauses. Von hier aus gibt es drei Zugänge zum weitläufigen Hauptbalkon, der direkt zur südwestlich ausgerichteten Terrasse auf der großen Doppelgarage übergeht und letztlich Zugang zum oberen Garten bietet. Die große, hochwertig ausgestattete Küche verfügt über einen zusätzlichen kleinen Essbereich. Auf der Hauptetage findet sich neben dem Hauptzugang ein praktisches Gäste-WC.

### Privatsphäre mit architektonischem Anspruch

Im Dachgeschoss gruppieren sich vier gut geschnittene Schlaf- oder Arbeitszimmer um den eleganten großzügigen Treppenaufgang mit Galeriecharakter. Die beiden nach Westen ausgerichteten Räume haben einen Zugang zu einem weiteren Balkon. Durch die Dachschrägen und mehrere Gauben bieten die Zimmer im Dachgeschoss ein ausgesprochen heimeliges Wohngefühl. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit edlen Materialien und einer luxuriösen

Whirlpool-Duschkabine. Ein kleiner Abstellraum ermöglicht aktuell über eine Leiter den Zugang zum Dachspitz, der eine erhebliche Ausbaureserve bietet. Nach Einbau einer Treppenanlage ist hier eine beachtliche Erweiterung der Wohnfläche (aktuell ca. 240 m<sup>2</sup>) mit vielseitiger Nutzung vorstellbar.

#### Flexibles Gartengeschoss

Die Immobilie befindet sich in Hanglage, wodurch die Räume des untersten Geschosses durchgehend über Fenster verfügen und ausgezeichnet für Wohnzwecke geeignet sind. Dieses Gartengeschoss verfügt über einen eigenen Eingang mit geräumiger Empfangsdiele, zwei helle Zimmer mit doppelflügeligen Türen zur großen Südterrasse, eine große Küche und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster.

#### Komfort und Ausstattung

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf bis sechs geräumige Schlafzimmer, ist ausreichend Platz für Familie, Home Office oder Hobbyräume vorhanden. Zwei moderne Badezimmer und ein separates Gäste-WC gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern Komfort und Privatsphäre. Die Ausstattung des Hauses erfüllt alle Erwartungen an eine komfortable und gepflegte Immobilie. Eine Fußbodenheizung in den Wohnbereichen sorgt auch an kühleren Tagen für behagliche Temperaturen. Der gemauerte Kaminofen im Wohnbereich des Hauptgeschosses benötigt aktuell einen neuen Heizeinsatz, um künftig wieder für ein besonders gemütliches Wohngefühl zu sorgen.

#### Technik und Stauraum

Praktische Details machen dieses Angebot komplett. Die Immobilie verfügt über eine übergroße Doppelgarage, die bequem Platz für Ihre Autos und übrigen Fahrzeuge bietet. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein separater Abstellraum auf Höhe des oberen Gartens mit ca. 16 m<sup>2</sup> Fläche – ideal für Vorräte, Gartengeräte oder Sportausrüstung. Ein Glasfaseranschluss ist bereits installiert und garantiert eine moderne, schnelle Internetverbindung.

#### Lage

Die Außenanlagen überzeugen durch hochwertig angelegte Wege, Treppen und Terrassen sowie einen gepflegten Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt.

Balkone und Terrassen sind nach Süden und Westen ausgerichtet, ideal für sonnige Nachmittage und lauschige Abende. Die Lage in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft erhöht die Attraktivität dieser besonderen Immobilie zusätzlich.

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

## Dettagli dei servizi

Große Doppelhaushälfte in Aussichtslage

- + Baujahr 2000
- + Wohnfläche ca. 240 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 518 m<sup>2</sup>
- + 5 bis 6 Schlafzimmer
- + 2 Badezimmer | Gäste-WC
- + Große Terrassen | mehrere Balkone
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + 2 Wohnbereiche möglich (separate überdachte Eingänge)
- + Ausbaureserve im Dachspitz
- + Übergroße Doppelgarage
- + Separater Abstellraum ca. 16 m<sup>2</sup>
- + Zwei getrennte Gartenteile
- + Künstlerische Innengestaltung, sehr gepflegter Zustand
- + Gemauerter Kaminofen (Heizeinsatz zu erneuern)
- + Angenehme Fußbodenheizung
- + Glasfaseranschluss
- + Ruhige, gewachsene Wohnlage
- + Günstige Anbindung an die A8

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

## Tutto sulla posizione

Rettenbach im schwäbischen Landkreis Günzburg präsentiert sich als lebenswerte Gemeinde in idyllischer Lage zwischen Donauried und Mindeltal mit einer beständigen sozialen Struktur. Bestehend aus den Ortsteilen Rettenbach, Harthausen und Remshart bietet die Gemeinde ein sicheres und entschleunigtes Lebensumfeld.

### Infrastruktur

In Rettenbach finden Familien eine Infrastruktur vor, die kurze Wege für die Kleinsten priorisiert. Das Kinderhaus St. Otmar sowie die Grundschule befinden sich direkt im Hauptort selbst. Die weiterführenden Schulen in Günzburg und Burgau sind sehr gut erreichbar. Die ländliche Umgebung und der nahegelegene Silbersee bieten naturnahe Erholungsräume für die gesamte Familie. Die gesundheitliche Versorgung und der tägliche Bedarf sind in Rettenbach durch ein gesundes Maß an lokaler Präsenz und regionaler Ergänzung geprägt. Während eine spezialisierte medizinische Infrastruktur und große Supermärkte in den benachbarten Orten Günzburg, Burgau und Offingen zu finden sind, sichert die Gemeinde durch lokale Angebote und eine gute Verkehrsanbindung die Grundbedürfnisse. Die medizinische Betreuung ist durch die kurzen Fahrtwege zum Bezirkskrankenhaus in Günzburg und zu den Fachärzten und Apotheken in den umliegenden Gemeinden vollumfänglich gewährleistet.

### Verkehrsanbindung

Die Gemeinde liegt strategisch günstig nahe den Anschlussstellen Günzburg und Burgau der Autobahn A8, damit sind Ulm und Augsburg, München und Stuttgart schnell zu erreichen. Der nahegelegene Bahnhof in Offingen bietet Anschluss an die Hauptstrecke Stuttgart–München. Der Flexibus bildet eine wertvolle Ergänzung zum Angebot des öffentlichen Nahverkehrs, da er Mobilität auch abseits der

Hauptlinien sicherstellt.

#### Lebensqualität

Besonders für Menschen, die eine Balance zwischen ländlicher Geborgenheit und der schnellen Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Günzburg und Burgau suchen, stellt Rettenbach einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Gemeinde ist geprägt von einer aktiven Dorfgemeinschaft und einer Landschaft, die hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür garantiert. Familien und Individualisten, die Wert auf eine intakte Natur, Sicherheit und eine strategisch kluge Lage im bayerischen Mittelschwaben legen, finden in Rettenbach ein ideales Fundament für ein lebenswertes und liebenswertes Zuhause.

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25450031 - 89364 Rettenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau

Tel.: +49 8222 - 99 51 951

E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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