



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE MAKLERHAUS

www.excellence-maklerhaus.de



Objekt: 2024-TK-1940

Bezauberndes Anwesen mit parkähnlichem Garten auf 3234 m² Grund

besondere Immobilie, Röfingen / Roßhaupten

1.289.000,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1940	Grundstücksgröße	ca. 3.234 m ²
Straße	Hauptstraße	Anzahl sep. WC	1
Hausnummer	102	Anzahl Balkone	1
PLZ	89365	Anzahl	10
Ort	Röfingen / Roßhaupten	Aussenparkplätze	
Land	Deutschland	Objektart	Haus
Kaufpreis	1.289.000,00 €	Objekttyp	besondere Immobilie
Käuferprovision	2,5% inkl. ges. MwSt	Nutzungsart	Wohnen
Befuerung	Öl	Vermarktungsart	Kauf
Heizungsart	Ölzentralheizung	Baujahr	1880
Küche	Wohnküche	Zustand	Modernisiert
Balkon	Ja	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Terrasse	Ja	Endenergiever- brauch	361,2 kWh/(m ² a)
Wohnfläche	ca. 337 m ²	Energieausweis gültig bis	09.03.2030
Nutzfläche	ca. 116 m ²	Baujahr lt.	1880
Anzahl Zimmer	10	Energieausweis wesentlicher	Holz
Anzahl Schlafzimmer	6	Energieträger	
Anzahl Badezimmer	2		



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Idylle pur am Rande der westlichen Wälder: Ein bezauberndes Anwesen mit besonderem Flair

Schauen Sie sich gerne vorab unseren 360 Grad-Rundgang an, um einen ersten detaillierteren Einblick für diese ganz besondere Immobilie zu erhalten.

Link: <https://tour.ogulo.com/IV6v>

Tauchen Sie ein in eine Welt voller Träume und Schönheit – dieses Anwesen verspricht Idylle pur am Rande der westlichen Wälder und erwartet Sie mit einem einzigartigen Charme.

Schon beim Betreten des Anwesens durch die mit einem Tor abgetrennte Hofeinfahrt eröffnet sich Ihnen ein prachtvoller Garten, der an einen Schlosspark erinnert. Dieser private Rückzugsort lädt zum Träumen und Verweilen ein.

Das Haupthaus, ein architektonisches Juwel, wurde durch einen stilvollen Anbau erweitert und im Laufe der Jahre sorgfältig renoviert und instand gehalten. Dabei wurde stets darauf geachtet, den ursprünglichen Charme zu bewahren und gleichzeitig modernen Komfort zu integrieren. Besonders bei den Fassadenarbeiten im Jahr 2018 wurde die harmonische Verbindung von Alt und Neu wunderbar umgesetzt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 336,55 m² bietet das Anwesen zehn Zimmer, darunter zwei großzügige Seminarräume, die aus je zwei zusammengefassten Zimmern bestehen, sowie vier separate WCs für Gäste oder Kunden. Die Heizungsanlage kombiniert eine zentrale Ölheizung mit einer zentralen Holzheizung, unterstützt durch eine Solarthermie-Anlage, die an sonnigen Tagen für eine kostengünstige Warmwasserversorgung sorgt.

Im geräumigen Untergeschoss erwartet Sie neben den praktischen Kellerräumen ein Weinkeller mit originalen Regalen – ein wahres Highlight für Weinliebhaber. Der parkähnlich angelegte Garten mit einer Fläche von 3.234 m² beherbergt einen charmanten Pavillon und einen liebevoll eingerichteten "Partyschuppen". Zwei Garagen mit elektrischem



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Antrieb und zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge sowie für eventuelle Kunden oder Gäste.

Dieses Anwesen eignet sich ideal als repräsentativer Landsitz, Praxis oder Kanzlei-Gemeinschaft. Auch als stilvolles Seminar- oder Veranstaltungshaus, beispielsweise für Hochzeiten, oder als Ferienwohnung im Obergeschoss bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In Absprache mit der Gemeinde sind weitere Optionen denkbar.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von diesem wunderschönen Landhaus zu überzeugen und bieten Ihnen gerne eine umfassende Besichtigung an. Lassen Sie sich genauso begeistern, wie wir es wurden.

Highlights auf einen Blick:

- # Wunderschönes Landhaus mit ca. 336,55 m² Wohnfläche
- # Renovierung der Fassade 2018, umfassende Sanierung innen 2020/2021
- # Zehn Zimmer, inklusive zwei teilbarer Seminarräume
- # Gäste-WC im Obergeschoss und im Keller
- # Zwei Tageslichtbadezimmer
- # Balkon im Obergeschoss
- # Parkähnlicher Garten mit 3.234 m², unterteilt in 1.485 m² Gebäude- und Freifläche sowie 1.749 m² Landwirtschaftsfläche
- # Zwei Garagen mit elektrischem Antrieb und weitere Außenstellplätze
- # Solarthermie für Warmwasser (Installiert ca. 2005)
- # Tolle Nachbarschaft
- # Bezugsfrei ab sofort

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom idyllischen Wohnen in einem Anwesen, das Tradition und Moderne auf wundervolle Weise vereint. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorzustellen.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Lage

Röfingen ist wohl eine der beliebtesten Gemeinden im Landkreis Günzburg. Mittlerweile haben knapp 1200 Menschen hier ihr zu Hause gefunden. Zugezogene Bürger bekommen über Vereine schnell Anschluss und lernen neue Bekannte und Freunde kennen.

Sie sind beispielsweise beim Fußball, beim Tischtennis, beim Turnen oder der Gymnastik, der Musikkapelle oder der Freiwilligen Feuerwehr Herzlich Willkommen. Ihre Kinder können hier zur Grundschule gehen und den Kindergarten besuchen. Es gibt einen Getränkemarkt, zwei schöne Gasthöfe, ein Geldinstitut und einen offenen Bücherschrank.

Eingebettet zwischen Ulm und Augsburg wohnen Sie ganz zentral.

Röfingen liegt unmittelbar an der A8 und unweit der B16. So kommen Sie schnell an jegliches Ziel. Zusätzlich bietet der Burgauer Bahnhof eine wunderbare Anbindung an umliegende Gemeinden als auch an große Städte.

Im benachbarten Burgau finden Sie noch viel mehr Möglichkeiten aktiv zu sein: Besuchen Sie regelmäßig die Bücherei, das Freibad, das Bowlingcenter oder das neue Eisstadion. Verpassen Sie auf keinen Fall das Historische Bürgerfest mit seinen zahlreichen Rittern, Gauklern, Burgfräulein und Edelmännern. Seien Sie Gast beim alljährlichen Faschingstreiben und schlendern Sie bei der Einkaufsnacht durch die Altstadt mit ihren schönen schmalen Gässchen. Lassen Sie sich im Wald-Erlebnis-Weg von vielen Eindrücken inspirieren und genießen Sie das tolle Flair bei der italienischen Nacht.

Westlich von Röfingen, befindet sich in idyllischer Naturlandschaft, das wunderschön angelegte Legoland.

Hier können Sie mit einer Jahreskarte zu den Saisonöffnungszeiten kommen und gehen wie Sie möchten, und das ausgiebige Freizeitangebot genießen.

An schönen Sommerabenden können Sie den unweit gelegenen Silbersee besuchen. Ein Paradies zum Baden, Erholen, Zusammensitzen und Spaziergehen.

DIE GEGEND GEFÄLLT IHNEN?

Jetzt müssen Sie nur erst klären, wie Sie diesen Kauf finanzieren? Auf Wunsch besprechen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

unsere Kollegen mit Ihnen unterschiedliche Möglichkeiten und gute Konditionen. Wir freuen uns auch hier Ihr kompetenter Ansprechpartner zu sein.

Ausstattung Beschreibung

ALLES AUF EINEN BLICK

- # wunderschönes Landhaus
- # mit ca 336,55 m² Wohnfläche
- # Grundstück 3234 m²
- # Renovierung der Fassade 2018
- # Modernisierung innen 2020/2021
- # 10 Zimmer
- # 2 teilbare Seminarräume
- # Gäste-WC im OG und im Keller
- # 2 Tageslichtbadezimmer
- # Balkon im OG
- # parkähnlicher Garten
- # 2 Garagen mit elektrischem Antrieb
- # weitere Außenstellplätze
- # Solarthermie für Warmwasser aus ca. 2005
- # tolle Nachbarschaft
- # bezugsfrei ab sofort



EXCELLENCE

Maklerhaus

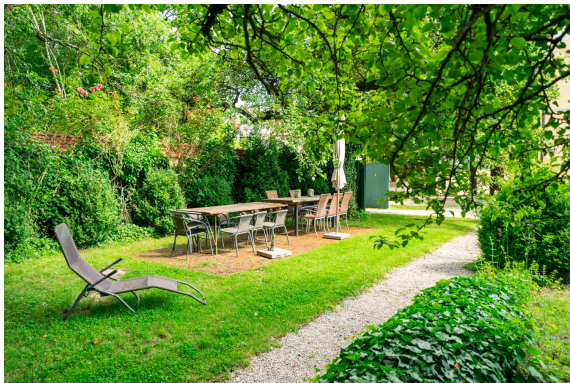
®



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Impressionen



Garten

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Außenansicht



Außenansicht



Küche



Küche



Küche



Flur EG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Seminarraum EG



Seminarraum EG



Bad EG



Raum EG



Ritterstübe UG



Pizzaofen im Ritterstübe

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Web: www.ex-ma.de

Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

[t.kunder@excellence-](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

[maklerhaus.de](http://www.ex-ma.de)
www.ex-ma.de