



360-Grad-Rundgang
<https://tour.ogulo.com/IV6v>



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt: 2024-TK-1940

Bezauberndes Anwesen mit parkähnlichem Garten auf 3234 m² Grund

besondere Immobilie, Röfingen / Roßhaupten

1.120.000,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1940
Straße	Hauptstraße
Hausnummer	102
PLZ	89365
Ort	Röfingen / Roßhaupten
Land	Deutschland
Kaufpreis	1.120.000,00 €
Käuferprovision	2,5% inkl. ges. MwSt
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Ölzentralheizung
Küche	Wohnküche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 337 m ²
Nutzfläche	ca. 116 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl	6
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	2

Grundstücksgröße	ca. 3.234 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl	10
Aussenparkplätze	
Objektart	Haus
Objektyp	besondere Immobilie
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1880
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	361,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.03.2030
Baujahr lt.	1880
Energieausweis wesentlicher	Holz
Energieträger	

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

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.

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

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



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Impressionen



Garten



Außenansicht



Außenansicht



Küche



Küche



Küche



Flur EG



Seminarraum EG



Seminarraum EG



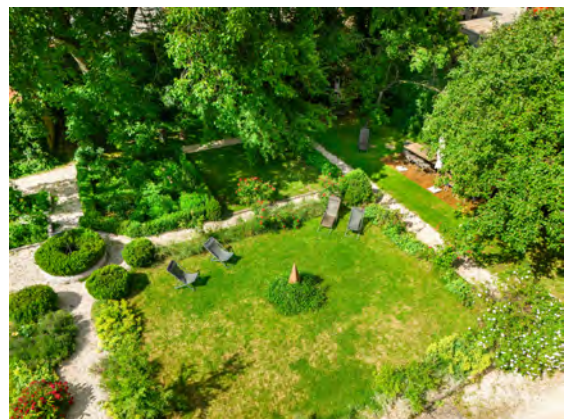
Raum EG



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



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.