



Bezauberndes Anwesen mit parkähnlichem Garten auf 3234 m² Grund



Hauptstraße 102, 89365 Röfingen / Roßhaupten, Deutschland



Daten im Überblick

Immobilien-Nr.	2025-TK-2103	Anzahl Aussenparkplätze	10
Objektart	Haus	Befeuerung	Öl
Objekttyp	besondere Immobilie	Heizungsart	Ölzentralheizung
Wohnfläche	ca. 336,55 m ²	Küche	Wohnküche
Nutzfläche	ca. 116,21 m ²	Balkon	Ja
Anzahl Zimmer	10	Terrasse	Ja
Anzahl Schlafzimmer	6	Baujahr	1880
Anzahl Badezimmer	2	Zustand	Modernisiert
Grundstücksgröße	ca. 3.234 m ²	Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Anzahl sep. WC	1	Kaufpreis	998.000,00 €
Anzahl Balkone	1	Käuferprovision	2,5% inkl. ges. MwSt



Beschreibung der Immobilie

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. Das Anwesen bietet vielfältige, charmante Nutzungsmöglichkeiten – sei es als repräsentativer Landsitz zum Wohnen, als Praxis/Kanzlei in angenehmer Gemeinschaftsatmosphäre oder auch als Generationenhaus. Ebenso lädt es auch dazu ein, dieses für Seminare/Veranstaltungen vielfältigster Art oder auch Feriengäste zu vermieten.

Die moderne und in Kombination zukunftsorientierte Heizungsanlage, die unter anderem mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben werden kann, sorgt dabei für ein gutes Gefühl und gewährleistet auch langfristig die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.

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)
- # Kachelofen
- # Holz- und Ölheizung (Viessmann)
- # 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.

Virtueller 360° Rundgang

<https://tour.ogulo.com/lV6v>



Beschreibung der Ausstattung

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
- # Kachelofen
- # Holz- und Ölheizung (Viessmann)
- # tolle Nachbarschaft
- # bezugsfrei ab sofort

Lage der Immobilie

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 jedliches 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 Spazierengehen.

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 kompe-

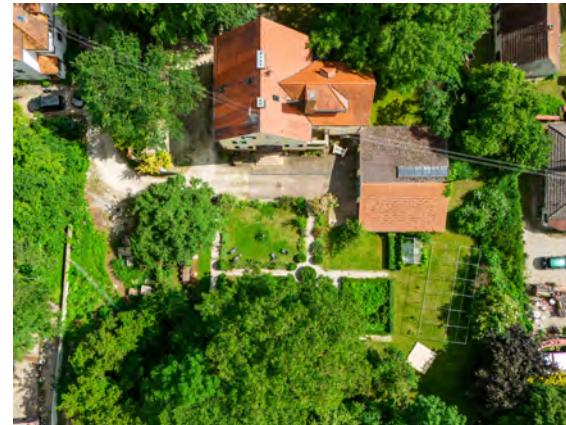
tenter Ansprechpartner zu sein.



Bildergalerie



Titelbild



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Impressionen



Bildergalerie



Garten



Außenansicht



Außenansicht



Küche



Küche



Küche



Bildergalerie



Flur EG



Seminarraum EG



Seminarraum EG



Raum EG



gemütliche Außenlaube



Außenansicht



Bildergalerie



Außenansicht



Außenansicht



Flur OG



Behandlungsraum OG



Seminarraum OG



Zimmer OG



Bildergalerie



Büro OG



Bad OG



Flur DG



Flur DG



Zimmer 1 DG



Zimmer DG



Bildergalerie



Zimmer 2 DG



Bad DG



Bad DG



Zimmer 4 DG



Ritterstüble UG



Pizzaofen im Ritterstüble



Bildergalerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Bildergalerie



Außenansicht



Außenansicht



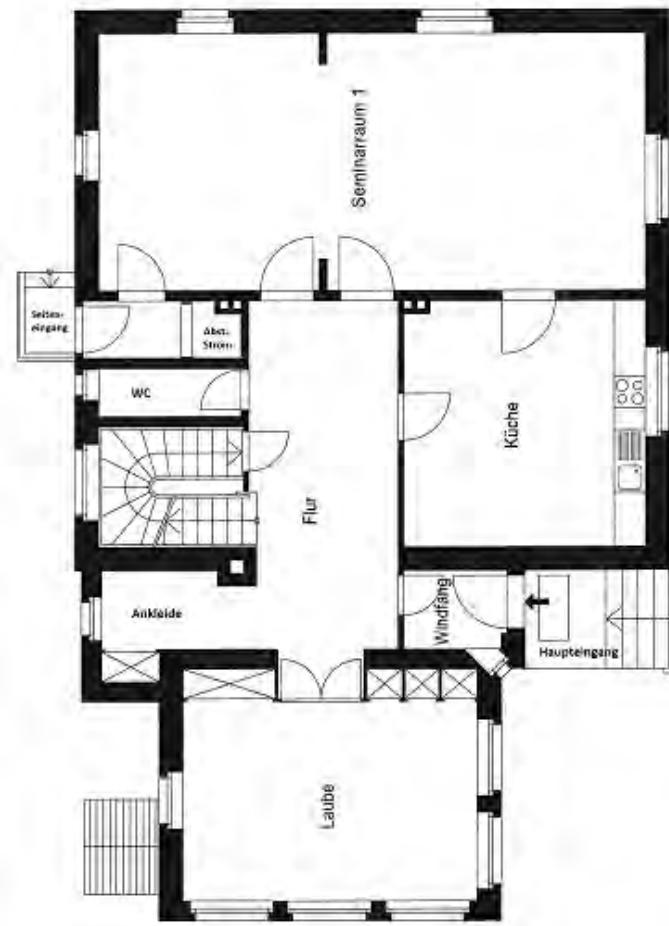
Außenansicht



Außenansicht



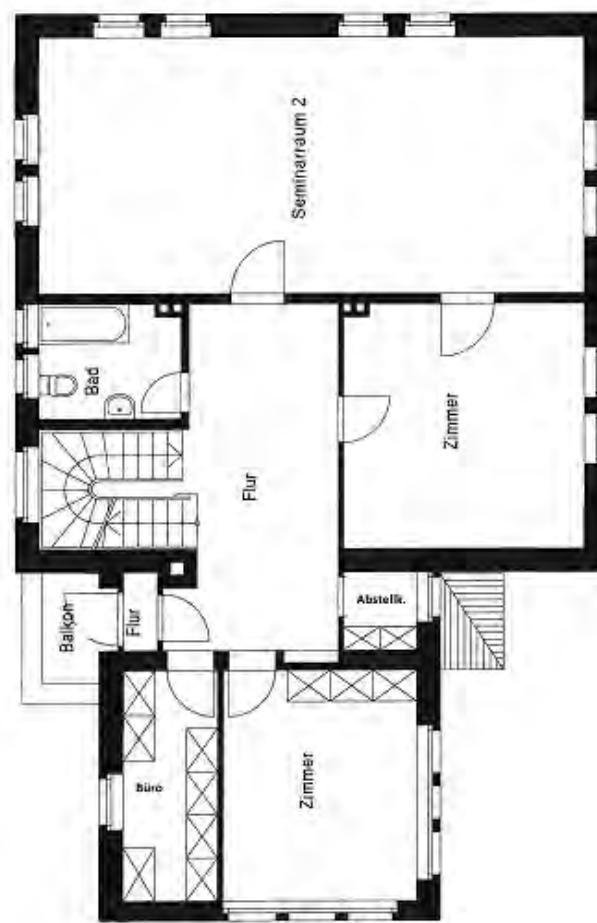
Grundriss



Grundriss EG



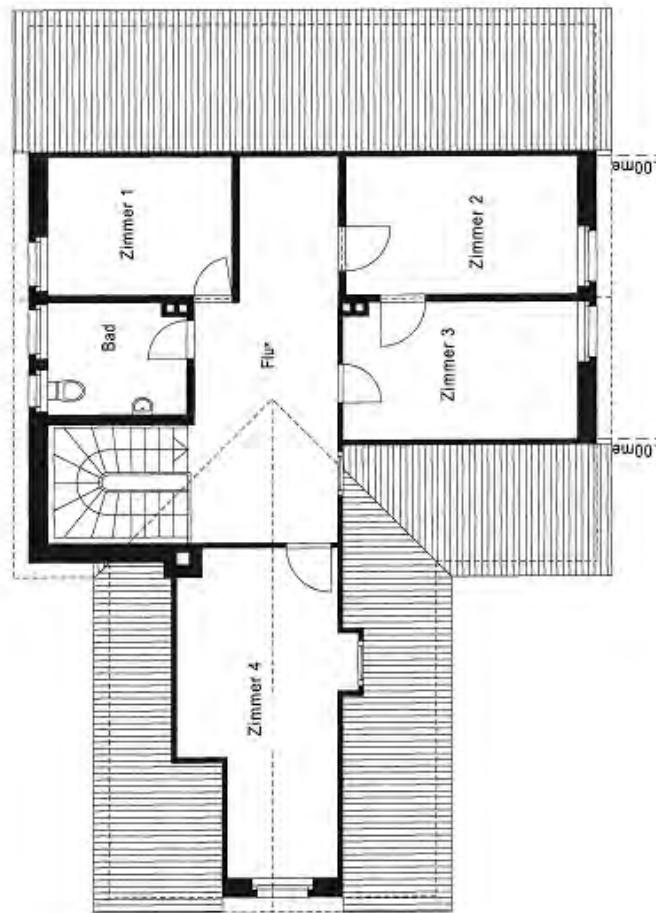
Grundriss



Grundriss OG



Grundriss



Grundriss DG



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder
EXCELLENCE Maklerhaus
Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540
Mobil: 017631058158
Fax: 08221200541

E-Mail: t.kunder@excellence-maklerhaus.de
Web: www.ex-ma.de

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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.