ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Klein, fein & vielseitig - gemütliches Einfamilienhaus in ländlicher Lage!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89365 Röfingen / Roßhaupten
Baujahr: 1938
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 82,70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 168 m²
Anzahl Etagen: 2
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO

Kaufpreis € 159.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89365 Röfingen / Roßhaupten
Baujahr	1938
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	82,70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	168 m²
Kaufpreis	159.000,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	394 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-10-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1937
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

In Roßhaupten, einem Ortsteil der Gemeinde Röfingen, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, teilweise modernisierten Zustand und bietet interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger, Paare oder eine kleine Familie.

Auf ca. 82,70 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt drei Schlafzimmern.

Über den überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in die einladende Diele. Von hier aus erreichen Sie die geräumige Küche mit Essbereich und vorhandener Einbauküche. Das gemütliche Wohnzimmer mit Pelletofen lädt zu entspannten Stunden ein. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss.

Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Eckbadewanne, eine separate Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Auch Waschmaschine und Trockner finden hier ihren Platz.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem neue Kunststofffenster, Infrarotheizungen sowie teilweise erneuerte Bodenbeläge.

Zusätzlichen Stauraum bieten der ca. 21 m² große Dachboden und der ca. 11 m² große Teilkeller.

Das ca. 168 m² große Grundstück verfügt über einen kleinen Gartenbereich mit praktischer Gartenhütte und ist angenehm pflegeleicht.

Ob als Kapitalanlage, Feriendomizil oder gemütliches Zuhause für eine kleine Familie - dieses Haus bietet vielseitige Möglichkeiten!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221/9166891

Ausstattung:

Baujahr 1938
ländliche Lage
Grundstücksgröße ca. 168 m²
Wohnfläche ca. 82,70 m²
renovierter und gepflegter Zustand

ERDGESCHOSS:
einladende Diele
gemütliches Wohnzimmer mit Pelletofen
großes Schlafzimmer
Küche mit Essbereich
inkl. Einbauküche
Gästetoilette und Waschbecken
kleiner Abstellraum/Speis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598



OBERGESCHOSS:
großes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Toilette, Handwaschbecken und Dusche
Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
zwei weitere Schlafzimmer

Neue Infrarotheizungen mit Thermostate in allen Zimmern (2022)
teilweise neue Bodenbeläge
Stiebel Warmwasser-Wärmepumpe und Speicher im Obergeschoss
neue Kunststofffenster im OG (2009) und im EG (2013)
weiterer Stauraum auf dem Dachboden (ca. 21 m²)
SAT Anlage
Internet-Anschluss (Glasfaser Telekom)
teilunterkellert (ca. 11 m²)
kein Stellplatz

Lagebeschreibung:

Roßhaupten ist mit ca. 394 Einwohnern ein kleiner Gemeindeteil von Röfingen und eine Gemarkung im schwäbischen Landkreis Günzburg.

Direkt in Roßhaupten befindet sich idyllisch und naturnah ein Kindergarten. Die Grundschule ist nur ca. 2 km entfernt in Röfingen und weiterführende Schulen finden Sie in der nähren Umgebung wie z. B. Günzburg oder Burgau.

Im nur 2 km entfernten Burgau finden Sie, direkt am Stadtrand, mehrere gut sortierte Supermärkte und einen reizvollen Stadtkern mit einer Reihe von attraktiven Fachgeschäften.
Auch das ebenfalls nur 2 km entfernte Jettingen-Scheppach lockt mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

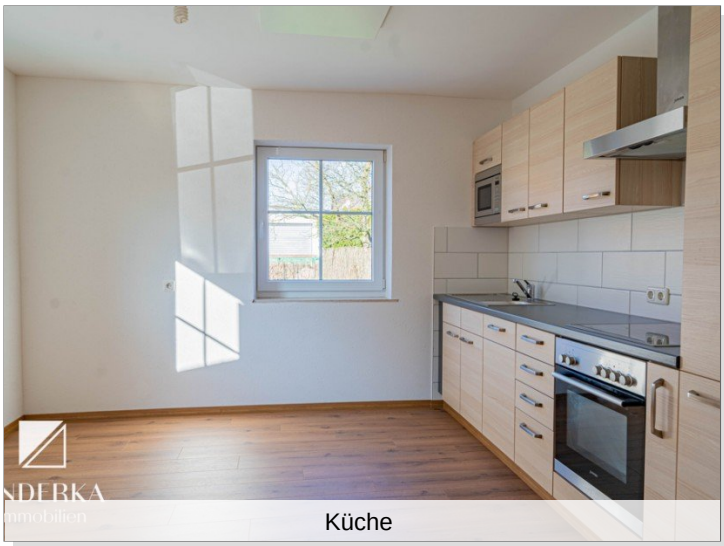
Für viele Arten der Freizeitgestaltung ist die Gemeinde der ideale Ausgangspunkt. Röfingen liegt im Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Zahlreiche Rad- und Fußwanderwege führen auf ihren Routen durch Röfingen oder direkt daran vorbei.
Die Via Julia, ein ca. 280 km langer Fernradwanderweg entlang der ursprünglichen Römerstraße von Salzburg nach Günzburg ist einer der längsten romantischen Wanderstrecken.

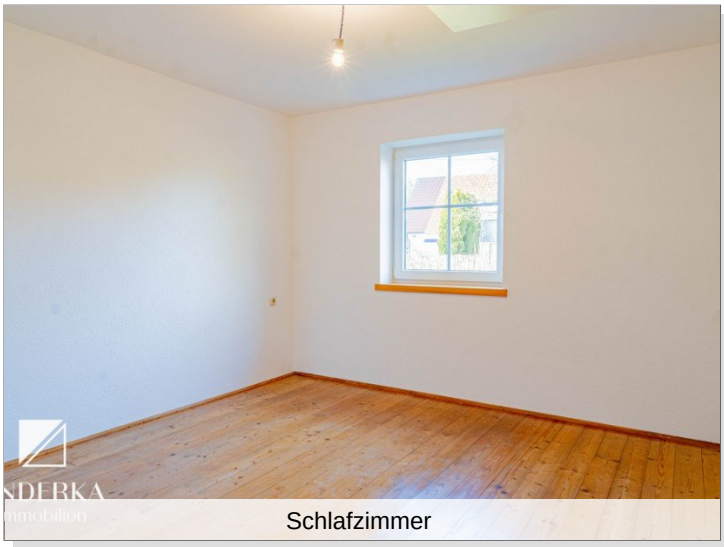
Das kulturelle Leben wird hier im Wesentlichen von zahlreichen Vereinen geprägt. Durch eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen bringen sie Jung und Alt zusammen.

Die Auffahrt zur Bundesautobahn A8 München/Stuttgart ist nur einige Fahrminuten entfernt. Die Städte Ulm und Augsburg sind in weniger als einer halben Stunde zu erreichen, München und Stuttgart in ungefähr einer Stunde.

Objektbilder:


Küche


Küche


Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598





Wohnzimmer



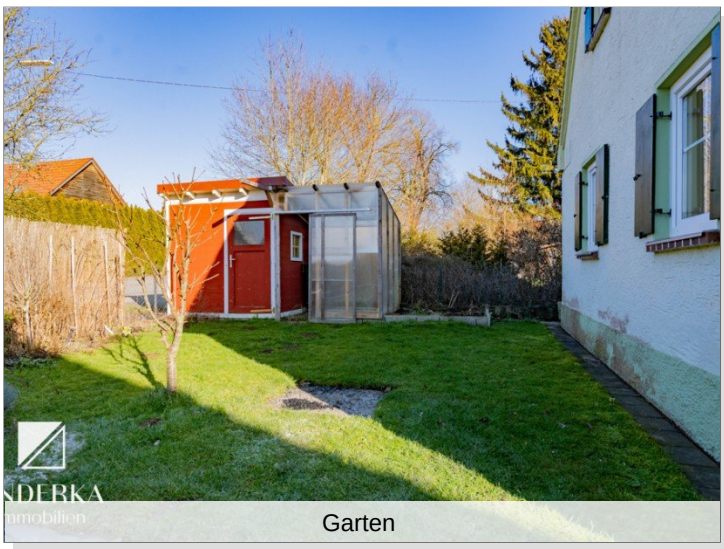
Garten



Kinderzimmer



Hausansicht



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598





Kinderzimmer



Tageslichtbadezimmer



Diele Obergeschoss



Tageslichtbadezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598





Hauseingangsbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598





Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

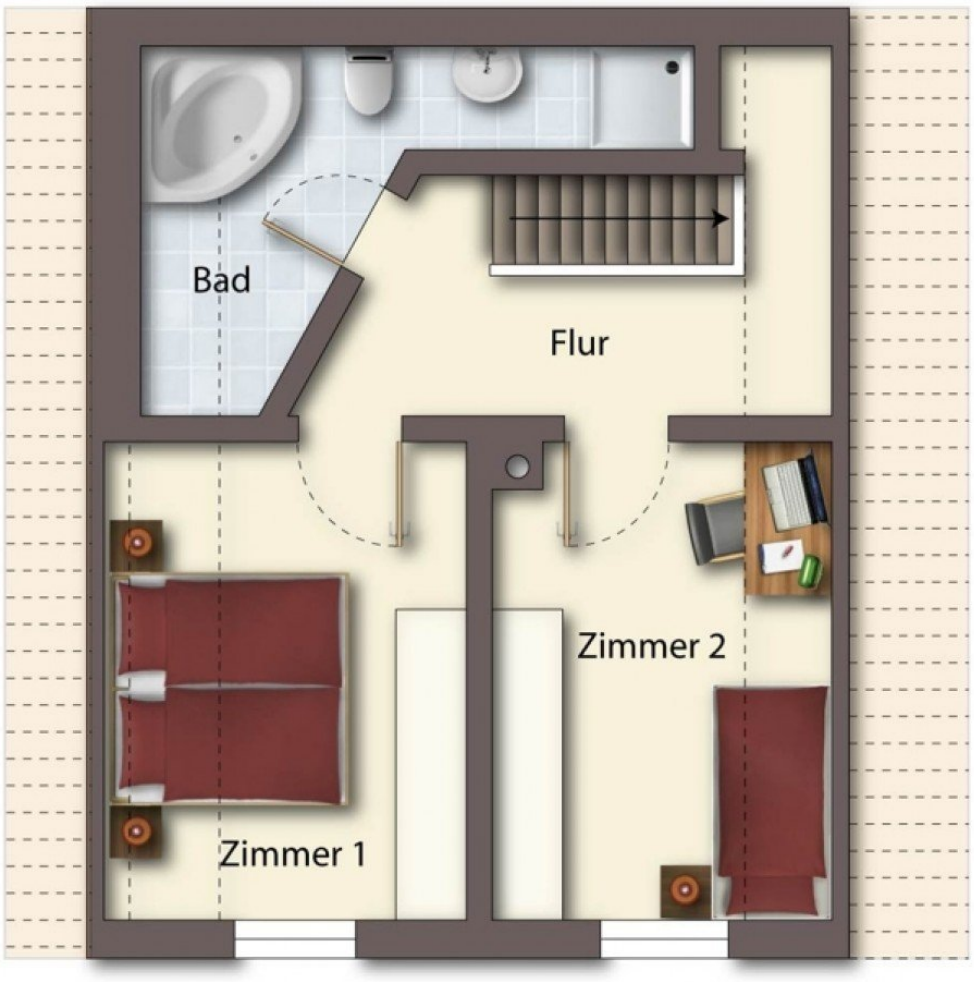
Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598



ANDERKA
Immobilien



Dachgeschoss farbig

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Röfingen / Roßhaupten
> 4 Zimmer
> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1598



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026