Rettenbach

# Viel Platz nahe Günzburg: 2. Wohnung möglich

*Objektnummer: 26450012*



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 518 m²

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26450012 |
| Wohnfläche | ca. 240 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2000 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 135 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 14.01.2036 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie






Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

www.von-poll.com

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie



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*

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Die Immobilie



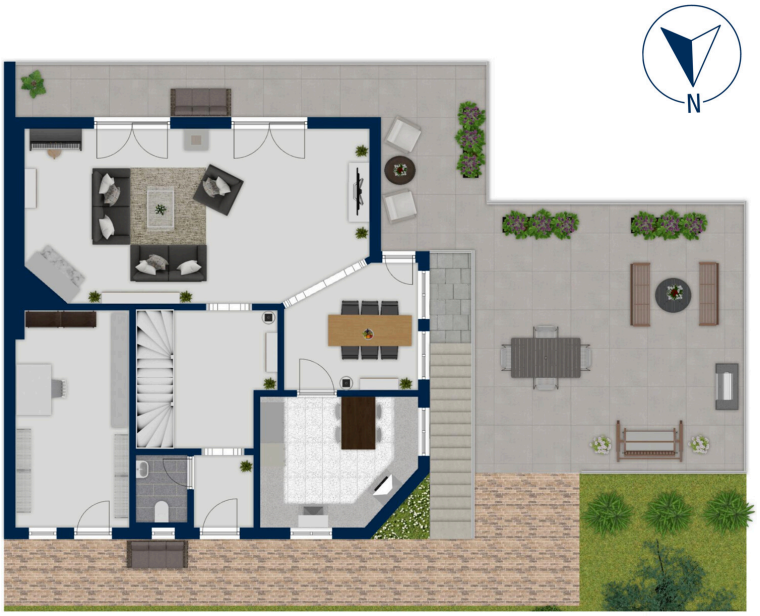
Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Grundrisse




## 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.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Ein erster Eindruck

Diese große 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 m² auf einem ca. 518 m² großen Grundstück bietet das Objekt ausreichend Freiraum für unterschiedlichste Bedürfnisse. Eine Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohneinheiten ist ohne großen Aufwand möglich – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine teilweise Vermietung. Hierfür stehen bereits zwei separate Zugänge und voneinander getrennte Gartenbereiche zur Verfügung. Die individuelle Wandgestaltung kann ohne großen Aufwand den eigenen Vorstellungen entsprechend verändert werden.

Wohnen und Genießen
Im Hauptgeschoss bildet ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Raumgestaltung das Herzstück. Von hier führen drei Balkontüren auf den geräumigen Hauptbalkon, der Richtung Westen direkt in die Terrasse auf der Doppelgarage übergeht und direkten Zugang zum oberen Garten ermöglicht. Eine hochwertige Küche mit zusätzlichem Essbereich sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage ideal.

Privatsphäre mit architektonischem Anspruch
Im Dachgeschoss gruppieren sich vier gut geschnittene Schlaf- oder Arbeitszimmer um einen eleganten Treppenaufgang mit Galeriecharakter. Die beiden nach Westen orientierten Räume verfügen über einen Zugang zu einem weiteren Balkon. Dank der Dachschrägen und mehrerer Gauben vermitteln die Zimmer ein 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 festen Treppe ist hier eine beachtliche Erweiterung der Wohnfläche (aktuell ca. 240 m²) mit vielseitiger Nutzung vorstellbar.

Flexibles Gartengeschoss
Die Immobilie befindet sich in Hanglage, wodurch die Wohnräume des untersten Geschosses durchgehend über große Fenster Richtung Süden verfügen. Dieses Gartengeschoss hat einen eigenen Eingang mit geräumiger Empfangsdiele, zwei helle Zimmer mit doppelflügeligen Türen zur große, überdachten Südterrasse, eine große Küche und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster. Der Heizraum ist zudem auf dieser Ebene untergebracht.

Komfort und Ausstattung
Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf bis sechs geräumige Schlafzimmer,

bietet das Haus reichlich Platz für Familie, Homeoffice oder Hobbys. Mit zwei modernen Badezimmern und einem separaten Gäste-WC ist das Zusammenleben auch mit mehreren Personen bequem möglich. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während der gemauerte Kaminofen im Hauptgeschoss lediglich einen neuen Heizeinsatz benötigt, um künftig wieder für ein besonders gemütliches Ambiente zu sorgen.

Technik und Stauraum
Eine übergroße Doppelgarage bietet Platz für Ihren Fuhrpark. Zusätzliche Kapazitäten schafft ein separater Abstellraum auf Höhe des oberen Gartens mit ca. 16 m² Fläche. Ein Glasfaseranschluss garantiert eine zeitgemäße, schnelle Internetverbindung.

Lage
Die Außenanlagen bestechen durch hochwertige Wege und Terrassen sowie kleinen, gepflegten Garten. Die Außenbereiche sind optimal nach Süden und Westen ausgerichtet. Die Lage in einer ruhigen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Günzburg macht dieses Haus zum perfekten Familienheim.

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Ausstattung und Details

Große Doppelhaushälfte in Aussichtslage
+ Baujahr 2000
+ Wohnfläche ca. 240 m²
+ Grundstück ca. 518 m²
+ 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 m²
+ Zwei getrennte Gartenteile
+ Sehr gepflegter Zustand
+ Gemauerter Kaminofen (Heizeinsatz zu erneuern)
+ Angenehme Fußbodenheizung
+ Glasfaseranschluss
+ Ruhige, gewachsene Wohnlage nahe Günzburg
+ Günstige Anbindung an die A8

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26450012 - 89364 Rettenbach

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com