Rohrdorf

Zeitgemäßes, modernes Einfamilienhaus mit 8 Zimmern auf einem kostengünstigen Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 26042017



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 768 m²

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

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

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26042017
Wohnfläche	ca. 260 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	03.03.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	51.47 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

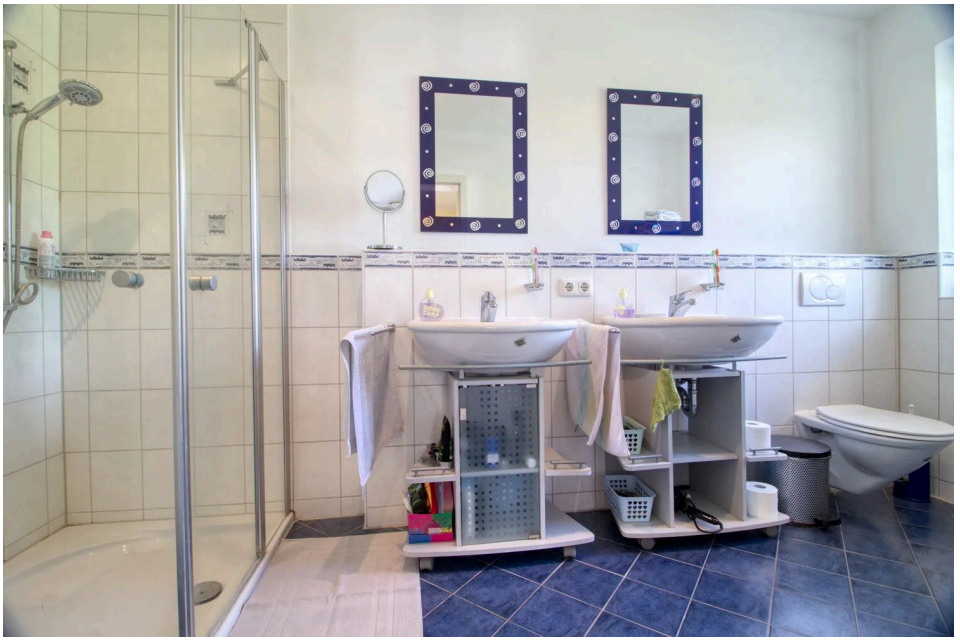
Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

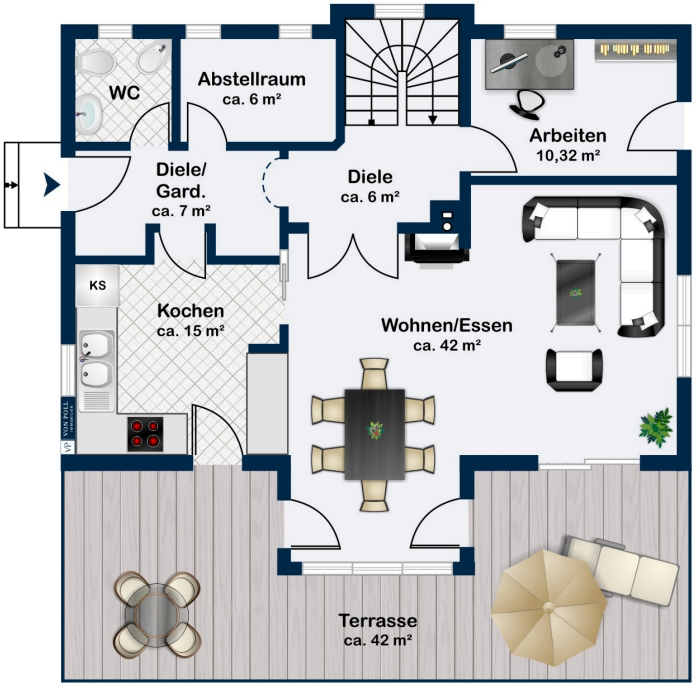
Die Immobilie

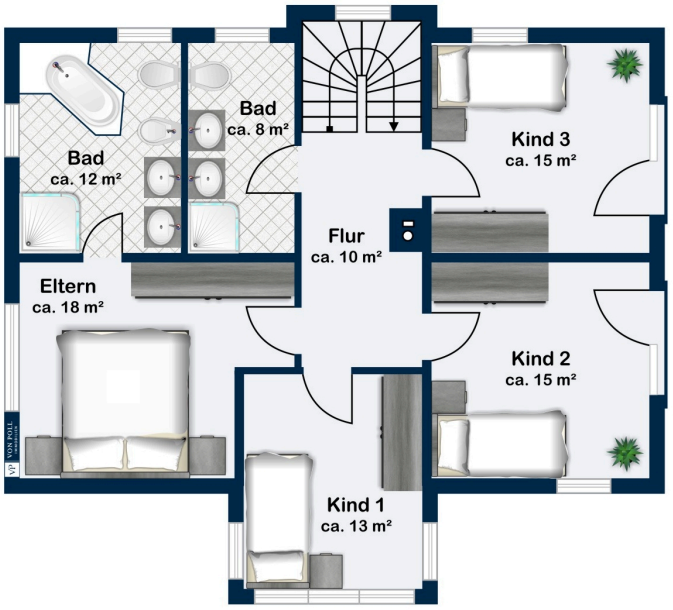


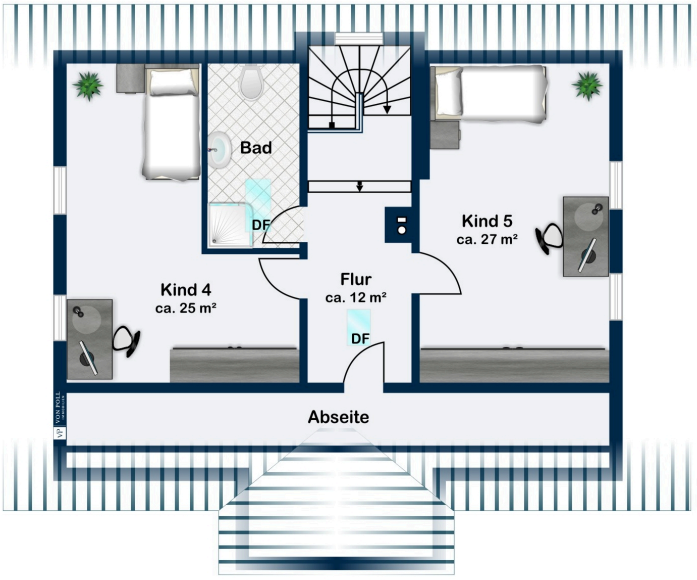


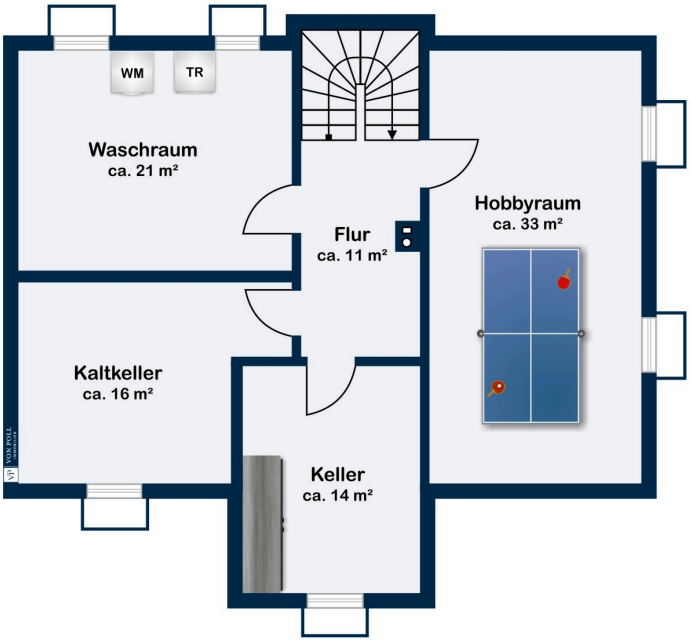
Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Grundrisse




Bad
ca. 8 m²
Bad
ca. 12 m²
Kind 3
ca. 15 m²
Flur
ca. 10 m²
Eltern
ca. 18 m²
Kind 2
ca. 15 m²
Kind 1
ca. 13 m²


Bad
DF
Kind 5
ca. 27 m²
Kind 4
ca. 25 m²
Flur
ca. 12 m²
DF
Abseite



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: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Ein erster Eindruck

Dieses komfortable und äußerst großzügig geschnittene Wohnhaus mit 8 Zimmern bietet auf insgesamt ca. 260 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die sehr günstige Erbpacht von aktuell nur 320 €/Monat macht diese attraktive Immobilie erschwinglich.

Mit sieben nutzbaren Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern, drei Bädern sowie einem zusätzlichen Gäste-WC eignet sich die Immobilie ideal für anspruchsvolle Platzbedürfnisse. Die Möglichkeit zur Aufteilung in zwei bis drei separate Wohneinheiten wurde technisch bereits während der Bauphase vorbereitet.

Bereits beim Betreten überzeugen die geräumigen Flure und die durchdachte Raumaufteilung. Das 42 m² große, helle Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses mit gemütlichem Kachelofen (Grundofen), der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Einbauküche mit Elektrogeräten und praktischer Durchreiche bietet kurze Wege und viel Komfort im Alltag. In der 13 m² großen Diele ist ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer und ein ca. 6 m² Abstellraum vervollständigen das Raumangebot im EG.

Im Obergeschoss befindet sich ein 18 m² großes Elternschlafzimmer mit einem luxuriös aus-gestatteten Marmor-Bad. Für die drei jeweils ca. 15 m² großen Kinderzimmer steht ein eigenes Bad zur Verfügung. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es zwei weitere jeweils ca. 25 m² große Zimmer sowie ein drittes Bad. Im Untergeschoss runden ein Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume und ein mit 32 m² sehr geräumiger, beheizbarer Hobbyraum das Raumangebot ab.

Die Ausstattung präsentiert sich modern und gepflegt: Alle Räume im Erdgeschoss, die Flure, die Bäder und der gesamte Keller sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die ein zeitgemäßes und zugleich elegantes Gesamtbild unterstreichen. In den 7 Zimmern wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt. Technisch bietet die Immobilie einige komfortable Besonderheiten, darunter eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Wasserenthärtungsanlage mit Vitalstation sowie eine Gartenwasserzisterne zur kostengünstigen und umweltschonenden Gartenbewässerung.

Auch energetisch präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand. Die 36,5 cm starken Planziegel mit Wärmeleitgruppe 0,14 sorgen in Verbindung mit den 2-fach wärme-schutzverglasten Fenstern und der guten Dachdämmung für eine gute Energieeffizienz (Energieklasse B). Keller und Lichtschächte wurden in wasserundurchlässigem WU-Beton ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über wartungsfreie Stromheizungen: im kompletten EG sowie in den Fluren und in den Bädern ist eine elektrische Fußbodenheizung verlegt, die Schlafräume sowie der Hobbyraum und der Hauswirtschaftsraum werden über el. Konvektoren beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine ca. 6 m² große Solarthermie, die zusätzlich benötigte Wärme wird durch einen elektrischen Heizungsstab zugeführt. Durch die Installation einer Photovoltaikanlage wäre hinsichtlich Eigenversorgung und Betriebskosten noch eine Optimierung möglich.

Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten mit einem ca. 42 m² großen, teilüberdachten Freisitz lädt zum Entspannen ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ergänzend verfügt die Immobilie über eine großzügige Doppelgarage mit el. Toren sowie über ein separates Abteil für Fahrräder und Gartengeräte. Als Internetzugang stehen eine DSL-Leitung (bis zu 250 Mbit/s) sowie ein Kabelanschluss (bis zu 1.000 MBit/s) zur Verfügung.

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Alles zum Standort

Diese vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, solider Bauqualität und hohem Wohnwert wurde in einer gewachsenen Wohnsiedlung mit gepflegten Ein- und Zweifamili-enhäusern auf einem Erbpachtgrundstück der Kirche errichtet. Die Autobahn A8 ist zwar nur ca. 200 m entfernt, durch das abfallende Gelände aber kaum hörbar, weshalb es sich um eine recht ruhige Wohnlage handelt.

Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Dorfladen und auch Ärzte, Apo-theken, Kindergärten sowie eine Grundschule sind fußläufig in wenigen Gehminuten er-reichbar. Weiterführende Schulen und zahlreiche weitere Einrichtungen sind in Rosenheim schnell erreichbar. Zudem verfügt Rohrdorf über gute Busverbindungen zu den umliegen-den Gemeinden sowie zu den Bahnhöfen in Raubling und Rosenheim. Von dort bestehen regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen nach München, Salzburg, Innsbruck und Wien.

Die Gemeinde Rohrdorf im Landkreis Rosenheim zählt mit rund 6.000 Einwohnern zu den beliebten Wohnlagen im oberbayerischen Alpenvorland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen. Ein-gebettet zwischen Chiemgau, Inntal und den Bayerischen Alpen bietet Rohrdorf eine hohe Lebensqualität in attraktiver Umgebung.

Durch die gute Autobahnanbindung ist München in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar, Kuf-stein in rund 20 Minuten, Innsbruck in ca. 90 Minuten und Salzburg in etwa einer Stunde. Die verkehrsgünstige Lage macht Rohrdorf besonders attraktiv für Berufspendler und Fami-lien.

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Sonstige Angaben

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3-4 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags oder nach Absprache.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Objektnummer: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim
Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com