Röhrmoos

Lichtdurchflutetes, geräumiges Reihenhaus mit Gartenterrasse und Garage nahe Dachau

Objektnummer: 26144018



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 187 m²

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

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

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Auf einen Blick

Objektnummer	26144018
Wohnfläche	ca. 129 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	104.68 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Die Immobilie





Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Die Immobilie





Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Die Immobilie





Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

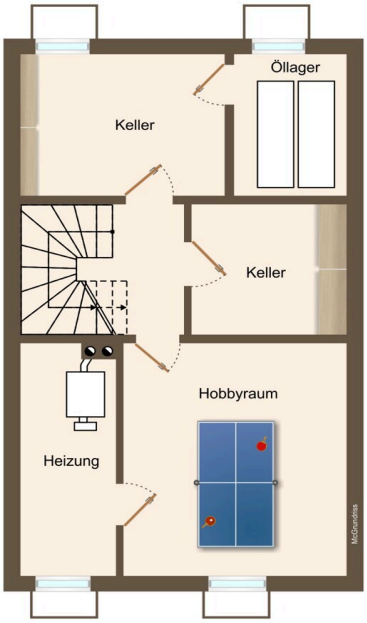
Die Immobilie

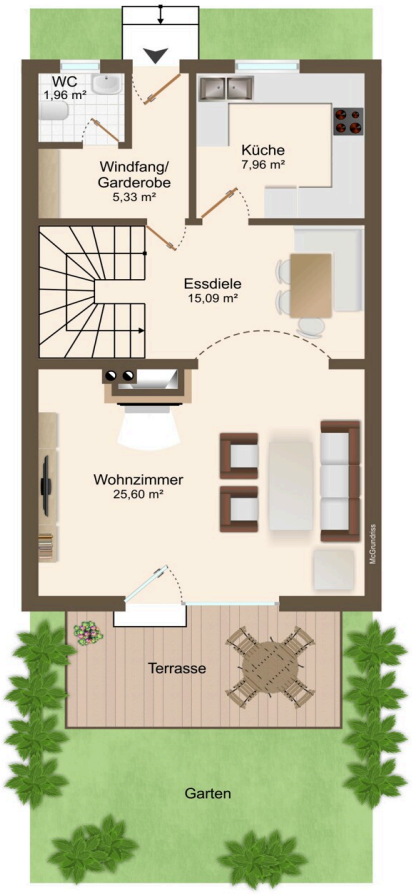


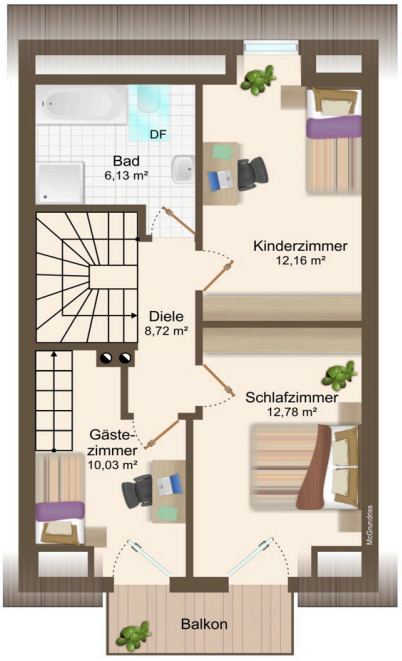


Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Grundrisse




WC
1,96 m²
Windfang/
Garderobe
5,33 m²
Küche
7,96 m²
Essdiele
15,09 m²
Wohnzimmer
25,60 m²
Terrasse
Garten



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: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, Baujahr 1991, bietet eine durchdachte Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort und steht Ihnen ab November 2026 zur Verfügung. Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² präsentiert sich die Immobilie als interessantes Angebot für alle, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot und eine gleichermaßen praktische wie angenehme Wohnlage legen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder zur individuellen Nutzung – die Räume bieten flexible Möglichkeiten für verschiedene Bedürfnisse. Die Ausstattungsqualität ist dem Standard entsprechend und sichert eine solide Basis für persönliches Wohlbefinden im Alltag.

Der zentrale Wohnbereich des Hauses öffnet sich zur Gartenterrasse mit Südwestausrichtung. Dieser Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet eine angenehme Atmosphäre bei Sonnenschein.

Im Jahr 2005 wurde das Objekt modernisiert. Instandhaltungsmaßnahmen und eine kontinuierliche Pflege gewährleisten den gepflegten Zustand der Immobilie. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Öl, was eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung garantiert.

Die Angaben zur Wohnfläche sowie zur Größe des Grundstücks werden derzeit von uns nochmals sorgfältig geprüft. Die aktuell ausgewiesenen Werte entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand und wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Selbstverständlich werden die final geprüften Angaben nachgereicht und entsprechend aktualisiert.

Ein Grundriss des Dachgeschosses liegt derzeit noch nicht vor und wird, sobald dieser verfügbar ist, ebenfalls nachgereicht.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung und freuen uns, Ihnen diese Immobilie näherzubringen.

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Ausstattung und Details

*Garten mit Südwestausrichtung
*frei zum Bezug ab November 2026
*Modernisiert im Jahr 2005
*Einzelgarage
*Kinderspielplatz 75 Meter vor der Haustür

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Alles zum Standort

Röhrmoos besticht als ruhige und familienfreundliche Gemeinde mit ländlichem Charme und zugleich hervorragender Anbindung an die pulsierende Metropole München, die in etwa 25 Kilometern Entfernung liegt und bequem in rund 35 Minuten per S-Bahn erreichbar ist. Die Gemeinde vereint eine solide Infrastruktur mit einem sicheren, naturnahen Umfeld, das insbesondere Familien eine hohe Lebensqualität und eine stabile Gemeinschaft bietet. Die Nähe zur Autobahn A9 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit, während die wirtschaftliche Einbindung in die Metropolregion München für verlässliche Beschäftigungsperspektiven sorgt. So entsteht ein ausgewogenes Wohnumfeld, das langfristig von moderatem Wertzuwachs geprägt ist.

Der idyllische Ortsteil Großinzemoos in Röhrmoos präsentiert sich als besonders familienorientierte Wohnlage mit überwiegend niedrig verdichteter Bebauung und einem Fokus auf Einfamilienhäuser. Diese ruhige und sichere Nachbarschaft schafft Raum für ein harmonisches Miteinander und bietet jungen Familien ein Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Kindergärten wie das integrative Kinderhaus „Unter dem Regenbogen“ sind in nur etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, während das Gymnasium Röhrmoos in etwa 12 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Die Grundschule und weitere weiterführende Schulen liegen ebenfalls in fußläufiger oder kurzer Busentfernung, wobei die Bushaltestellen Großinzemoos, Maibaum und Finkenweg in nur 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken wie die Adler Apotheke in etwa 17 Minuten zu Fuß sowie durch nahegelegene Kliniken im Landkreis Dachau gewährleistet. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, darunter der Bolzplatz Rennweg in nur 9 Minuten Fußweg, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Diese harmonische Verbindung aus naturnaher Ruhe, sicherer Nachbarschaft und umfassender Infrastruktur macht Röhrmoos zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf ein behütetes Aufwachsen ihrer Kinder, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Zukunft lebendig wird.

Objektnummer: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.
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: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com