Rohrbach

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit modernster Technik und großem Garten

Objektnummer: 26149058



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1048 m²

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

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

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26149058
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	07.09.2030
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Die Immobilie

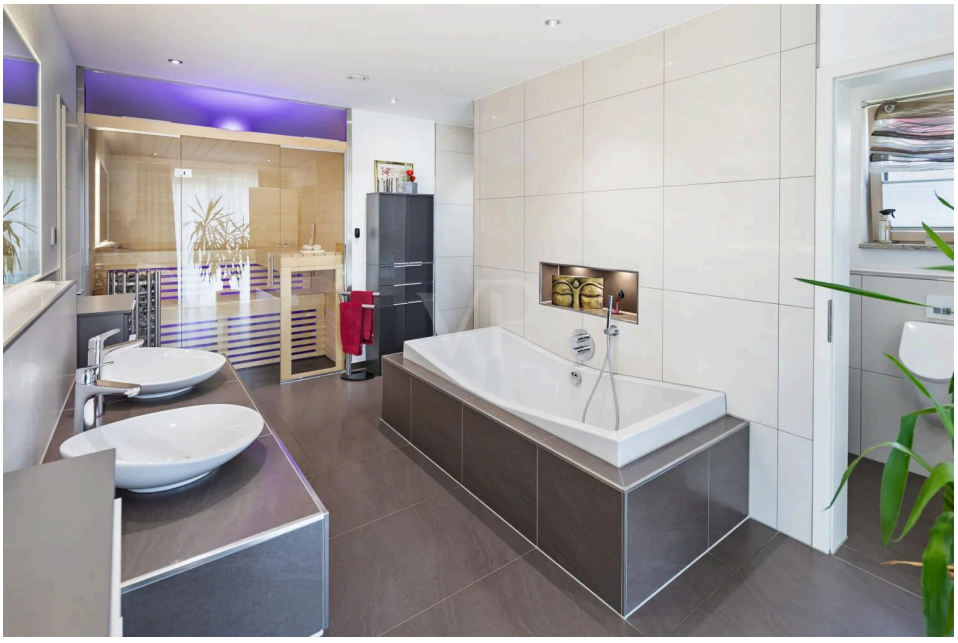




Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Die Immobilie

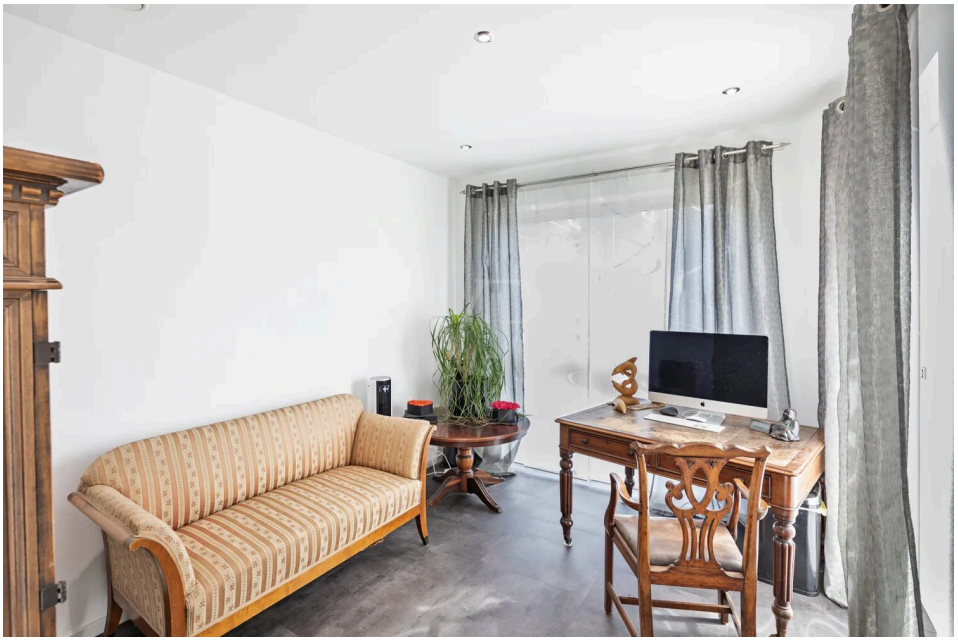




Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Die Immobilie



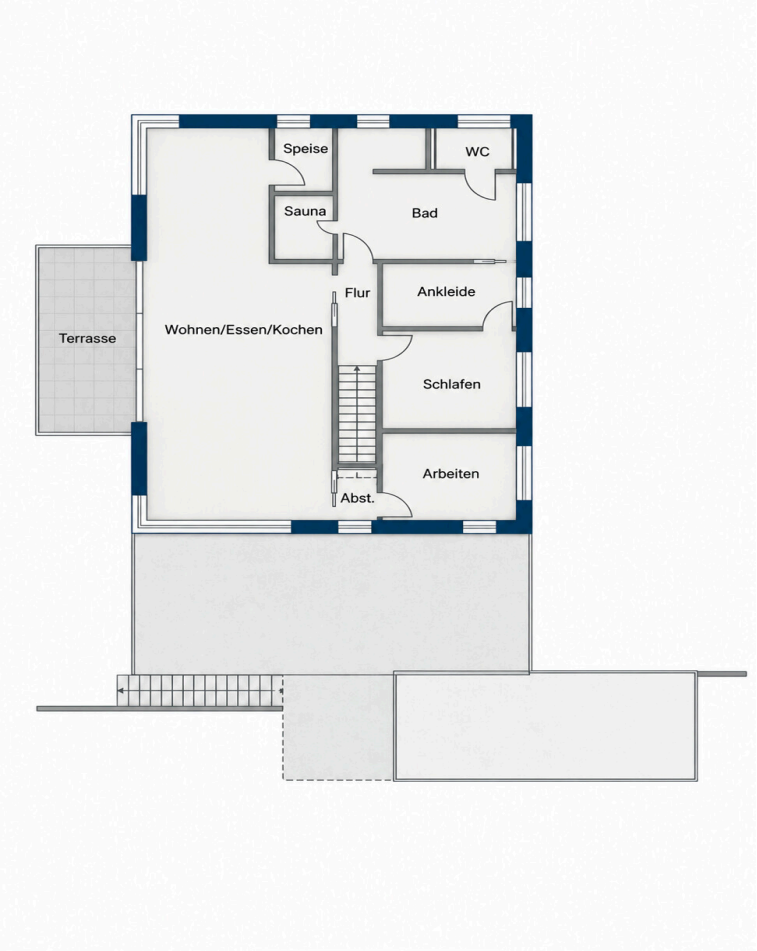


Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung, keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage



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: 26149058 - 85296 Rohrbach

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit seiner Klarheit und Großzügigkeit beeindruckt. Schon beim Eintreten entfaltet sich das durchdachte Raumgefühl: Licht strömt durch die weitläufigen Fensterfronten, trifft auf hochwertige Materialien und lässt die Räume in angenehm warmer Atmosphäre erscheinen. Die rund 214 Quadratmeter Wohnfläche bieten viel Platz zum Leben, Arbeiten, Beisammensein, auf zwei Ebenen, die sich mit selbstverständlicher Eleganz aneinanderfügen.

Vier Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, zwei Bäder verbinden Komfort mit stilvoller Zurückhaltung. Die Fußbodenheizung verteilt angenehme Wärme, während die massive Bauweise mit 42,5 Zentimetern Mauerwerk
Ruhe und Beständigkeit ausstrahlt. Das Haus wirkt auch nach Jahren noch wie neu, jedes Detail ist sorgfältig gepflegt, jede Linie klar. Die offene Wohnküche bildet einen natürlichen Mittelpunkt, hier finden Gespräche und gemeinsames Kochen ihren Platz. Große Türen öffnen sich zur Terrasse; drinnen und draußen verschmelzen an warmen Tagen fast nahtlos.

Technisch präsentiert sich das Haus auf der Höhe der Zeit: Mit KFW 40+ Standard, einer 10 kW Photovoltaikanlage und einem 22 kW Speicher ist nachhaltiges Wohnen mehr als nur ein Versprechen, da die aktuellen Nebenkosten bei nur ca. 1.000€ pro Jahr liegen. Das intelligente BUS-System übernimmt viele Handgriffe im Hintergrund, Glasfaseranbindung sorgt für höchste Konnektivität. Im Garten steht eine 5000-Liter-Zisterne mit Pumpe bereit, um Rasen und Beete zu versorgen, praktisch, effizient und umweltbewusst gedacht. Die Garage, ebenfalls massiv gebaut, bietet geschützten Raum für Fahrzeuge und mehr. Der Carport zwischen Garage und Eingangsbereich rundet das Ensemble ab.

Das Grundstück erstreckt sich über mehr als 1000 Quadratmeter, ein Ort mit Weite, Raum für Bewegung und Inspiration. Die Terrasse lädt ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen, während der Garten zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Verweilen einlädt. Hier verbinden sich moderne Technik, großzügige Dimensionen und eine angenehme Ruhe zu einer Atmosphäre, die jederzeit willkommen heißt.

Wer das Haus betritt, spürt sofort die Balance aus zeitgemäßer Architektur, wertigen Materialien und Geborgenheit. Ein ganz besonderer Ort, der Alltag und Anspruch mit Leichtigkeit vereint und jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Ausstattung und Details

* Haupthaus: 42,5 cm Mauerwerk
* Garage: 24 cm Mauerwerk
* Carport
* KFW Energieeffizienz 40+
* 10 kW Photovoltaik
* 22 kW Speicher
* BUS System (Home Assist)
* Glasfaser
* 5000 Liter Zisterne mit Pumpe für den Garten
* sehr niedrige Nebenkosten, nur ca. 1.000€ pro Jahr

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

Alles zum Standort

Rohrbach (Ilm) besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur, eingebettet in die malerische Landschaft Oberbayerns. Mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer stabilen demografischen Entwicklung präsentiert sich die Gemeinde als ein exklusiver Rückzugsort, der zugleich durch seine Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Ingolstadt und München überzeugt. Die hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, insbesondere die Bahnlinie Ingolstadt–München, ermöglicht eine elegante Mobilität, die den anspruchsvollen Lebensstil einer gehobenen Klientel perfekt ergänzt.

Das Ortsbild von Rohrbach wird geprägt von einer gepflegten Wohnqualität und einem Ambiente, das Ruhe und Exklusivität ausstrahlt. Hier finden Kenner des gehobenen Wohnens eine seltene Kombination aus diskreter Privatsphäre und einer lebendigen Gemeinschaft, die Wert auf nachhaltige Entwicklung und hochwertige Lebensstandards legt. Die Umgebung lädt zu erlesenen Freizeitmomenten ein und bietet zugleich eine solide Basis für ein anspruchsvolles, kultiviertes Leben.

In unmittelbarer Nähe eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, die den Alltag auf höchstem Niveau bereichern. Kulinarische Vielfalt, gepflegte Parks und stilvolle Sporteinrichtungen bieten exklusive Rückzugsorte für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Die Nähe zu erstklassigen medizinischen Versorgungsangeboten garantiert ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Rohrbach (Ilm) in nur 12 Minuten zu Fuß erreichbar, ermöglicht eine elegante und stressfreie Erreichbarkeit der Metropolregion München.

Entfernungen:
- Pfaffenhofen an der Ilm: ca. 10 km
- München Flughafen: ca. 60 km
- München: ca. 70 km
- Ingolstadt: ca. 25 km

Diese Lage verspricht ein Leben voller Stil, Komfort und kultureller Vielfalt – ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltigen Wert bietet.

Objektnummer: 26149058 - 85296 Rohrbach

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: 26149058 - 85296 Rohrbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com