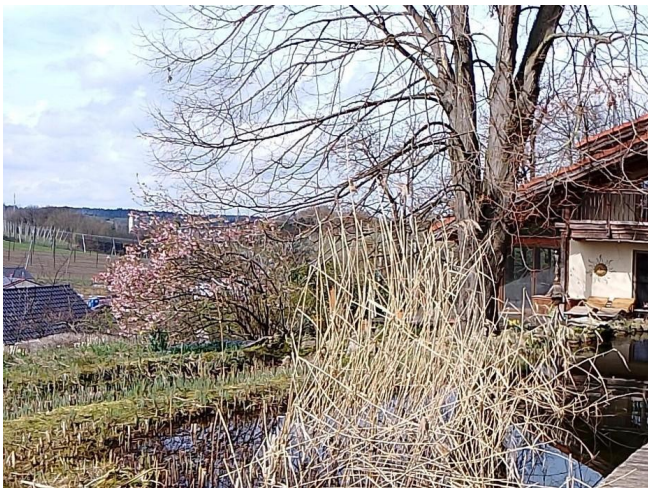
Exposé

Einfamilienhaus in Rohrbach an der Ilm

Traumhaus im Garten Eden mit zusätzlichem Baugrundstück



Objekt-Nr. OM-283418

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.345.000 €**

Ansprechpartner:
C. Saft & N. Driftmann

85296 Rohrbach an der Ilm
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	5.130,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	235,00 m²	Carports	3
Nutzfläche	90,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Architekten-Wohlfühlhaus aus erster Hand auf Naturgrundstück mit Schwimmteich und Selbstversorgergarten zu verkaufen. Nach Osten von einer Hügelkuppe gegen die kalten Winterwinde und die A9 abgeschirmt liegt an einem Südwesthang, der einen unverbaubaren Blick über die hügelige Landschaft bietet, das Haindlparadies mit einem großzügigen Einfamilienhaus. Das im Jahr 2001 erbaute Architektenhaus in Holzständerbauweise verfügt über ein angenehmes Raumklima und ist altersgerecht ausgestattet. Die drei Schlafräume im Obergeschoss sind mit Holzparkett ausgestattet und haben Zugang zu den Balkonen. Hier befindet sich auch eine kleine Galerie und ein Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einer Toilette, einem Bidet, zwei Waschbecken und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Außerdem befindet sich hier noch eine Sauna. Im komplett gefliesten Erdgeschoss gibt es ein Duschbad mit ebenerdiger Dusche und WC, einen Vorratsraum, einen Heizraum, einen großen Wohn- und Essbereich mit Wintergarten und Einbauküche mit Zugang zum überdachten Freisitz. Im EG besteht die Möglichkeit, ein weiteres Schlafzimmer mit wenig Aufwand abzutrennen. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, pflegeleicht gefliest und barrierefrei gestaltet. Aus dem Vorratsraum gelangt man in den ca. 53 m² großen, nachträglich in Massivbauweise errichteten Anbau mit Garagentor. Dieser kann als Geräte- und Abstellraum oder als Garage und Werkstatt genutzt werden. Zusätzlich gibt es einen 3er-Carport, der auch Platz zum Lagern von Holz und Werkgeräten bietet. Ein altes Wochenendhaus dient zusätzlich als Anzuchthaus für Gemüse, zur Überwinterung von Zitruspflanzen und sonstige Abstellfläche. Das mit altem Baumbestand bewachsene Grundstück ist im Lauf der letzten 20 Jahre aufwändig mit Natursteinmauern terrassiert worden. Für Selbstversorger ist in dem liebevoll gestalteten Garten alles vorbereitet mit eingewachsenen Obstbäumen, Weinstöcken, Beerensträuchern, Spalierobst und Hochbeeten. Das Dachregenwasser wird in einer ca. 6 m³ fassenden Zisterne aufgefangen und dient mittels eines Hauswasserwerks zur Bewässerung des Gartens und des Natur-Schwimmteichs. In den Schwimmbereich gelangt man durch einen großzügigen, kupfergedeckten Pavillon über einen Holzsteg. Durch die naturnahe Gestaltung und die Schaffung verschiedener Lebensräume lässt sich hier noch eine große Artenvielfalt an Vögeln und Insekten erleben. Dazu trägt neben den Obstbäumen auch der alte Baumbestand und die Südwest-Hanglage bei. Im Jahr 2022 wurde dieses kleine Paradies vom LBV als vogelfreundlicher Garten ausgezeichnet. Am Abend lassen sich auf der umlaufenden Holzterrasse des Hauses oder im Pavillon am Teich Fledermäuse und Glühwürmchen beobachten. In der kühleren Jahreszeit sorgen ein beheizter Wintergarten, die Sauna und ein Schwedenofen für Entspannung und Behaglichkeit. Es besteht die Möglichkeit einer Abtrennung des großen Gartens. Eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus wurde im Jahr 2022 positiv vom Landratsamt bewilligt.

Die Einzigartigkeit dieses Objektes lässt sich nur bruchstückhaft in Bildern und Beschreibungen darstellen, vereinbaren Sie daher gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Ausstattung

- Ruhig und idyllisch gelegen

- Hochwertiges Architektenhaus mit Bauvorbescheid für weiteres Einfamilienhaus

- Dorfrandlage mit unverbaubaren Blick über die Hopfengärten

- bezugsfrei nach Absprache

- umlaufende Terrasse ca. 77 m² in Südwestausrichtung

- überdachter Freisitz von Küche zugänglich ca. 15 m²

- Insektenschutzgitter bzw. Insektenschutztüren

- Schwedenofen

- Sauna

- Naturschwimmteich mit Steg und Pavillon

- 2 Bäder

- 4tes Schlafzimmer möglich durch Abtrennung im EG

- Außenrolladen im EG und OG vor Fenster und Türen in Südwest- und Westlage

- 3 Stellplätze im Carport plus 2 Außenstellplätze

- Selbstversorgerparadies durch diverse Obstbäume und Gemüsebeete

- Gasbrennwerttherme mit eigenem Flüssiggastank

- Regenwasserzisterne mit Hauswasserwerk

- 53 qm massiv gebauter Anbau direkt am Haus

- kein Instandhaltungsstau

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

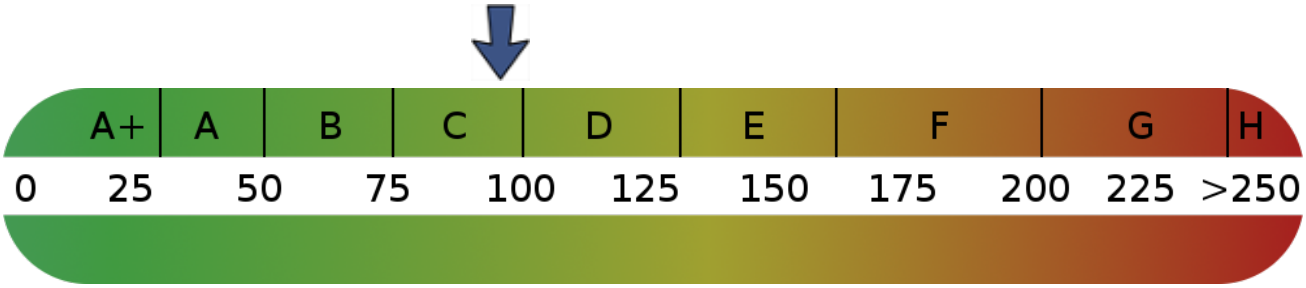
Waal gehört zur Gemeinde Rohrbach im Landkreis Pfaffenhofen/Ilm. Die sanfte Hügellandschaft der Hallertau wird auch als bayerische Toskana bezeichnet. In Rohrbach findet man alles für das tägliche Leben notwendige. Es gibt Allgemein-und Zahnärzte, eine Apotheke, Supermärkte, Bäcker, Optiker, Metzger, Kindergärten, eine Schule, Turnvereine mit Fußball- und Tennisabteilung, Physiopraxen, Tankstellen, Kosmetikstudio und ein lebendiges Bürgerleben mit etlichen Initiativen. Ein Gymnasium befindet sich im neun Kilometer entfernten Pfaffenhofen. Die Stadt Pfaffenhofen bietet ein kulturelles Leben mit Kino, Musik und vielen Restaurants und ist über den Ilmradweg in ca. 30 Minuten mit dem Fahrrad und in 15 Minuten mit dem Auto erreicht. Im Dorf Waal werden jährlich mehrere Feste veranstaltet und es gibt einen beliebten Spielplatz, wo sich schnell Anschluss finden lässt. Die Umgebung ist leicht hügelig und geprägt von Äckern, Hopfengärten und Wäldern.

Der Rohrbacher Bahnhof ist von Waal 2,5 Kilometer entfernt und bietet eine ideale Anbindung nach Ingolstadt in nur ca. 14 Minuten Fahrzeit. München ist in ca. 40 Minuten erreicht.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Willkommen im Haindlparadies

Exposé - Galerie

Ansicht Nord-West

Haupteingang

Exposé - Galerie

5133 qm eingewachsener Garten

Eiche,Linde,Ahorn,Akazie u.a.

Exposé - Galerie

terrassierte Süd-West Hanglage

Küche

Exposé - Galerie

Wohn-Essbereich mit Kaminofen

Essbereich mit Wintergarten

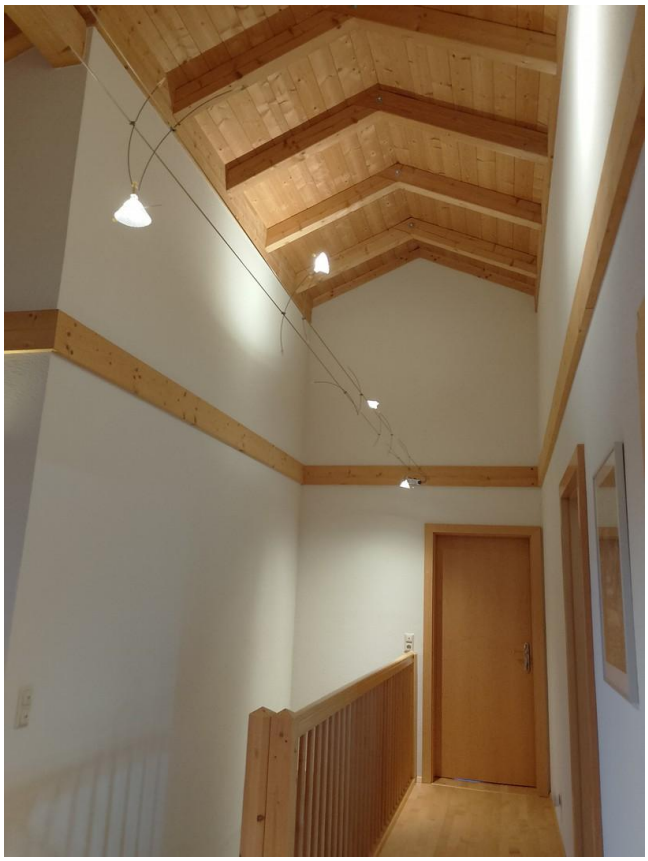
Exposé - Galerie

barrierefreies Bad EG

Schlafzimmer 1 OG mit Balkon

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 2 mit Balkon OG



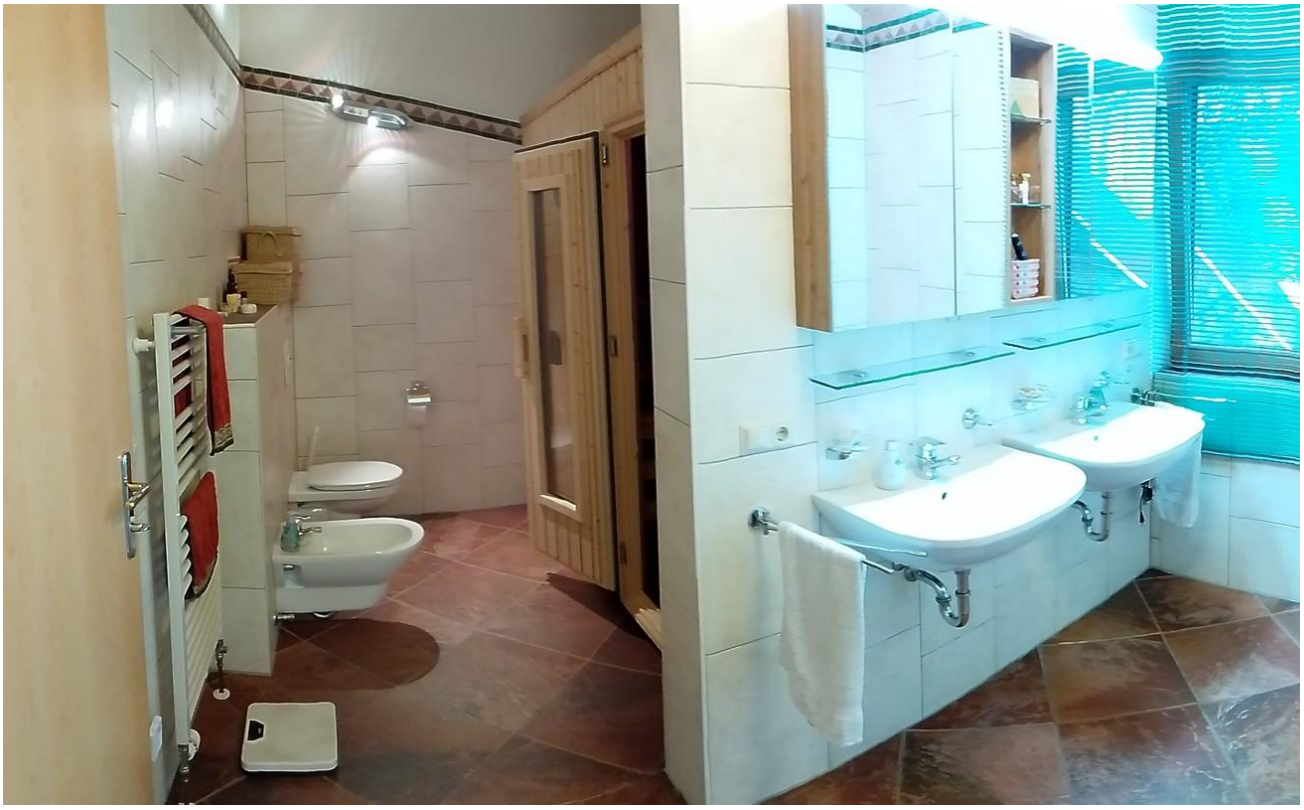
Sichtbalkendecke im OG

Exposé - Galerie

Flur/Galerie OG

Schlafzimmer 3 mit Balkon OG

Exposé - Galerie



Vollbad mit Sauna OG

Heiz- u. Waschraum

Exposé - Galerie

Abstellraum EG/Zugang Anbau

Anbau am Haus, massiv, 51 qm

Exposé - Galerie

3-er-Carport, obere Zufahrt

Freisitz nach Westen

Exposé - Galerie

Schwimmteich mit Pavillon

Blick vom Gemüsebeet

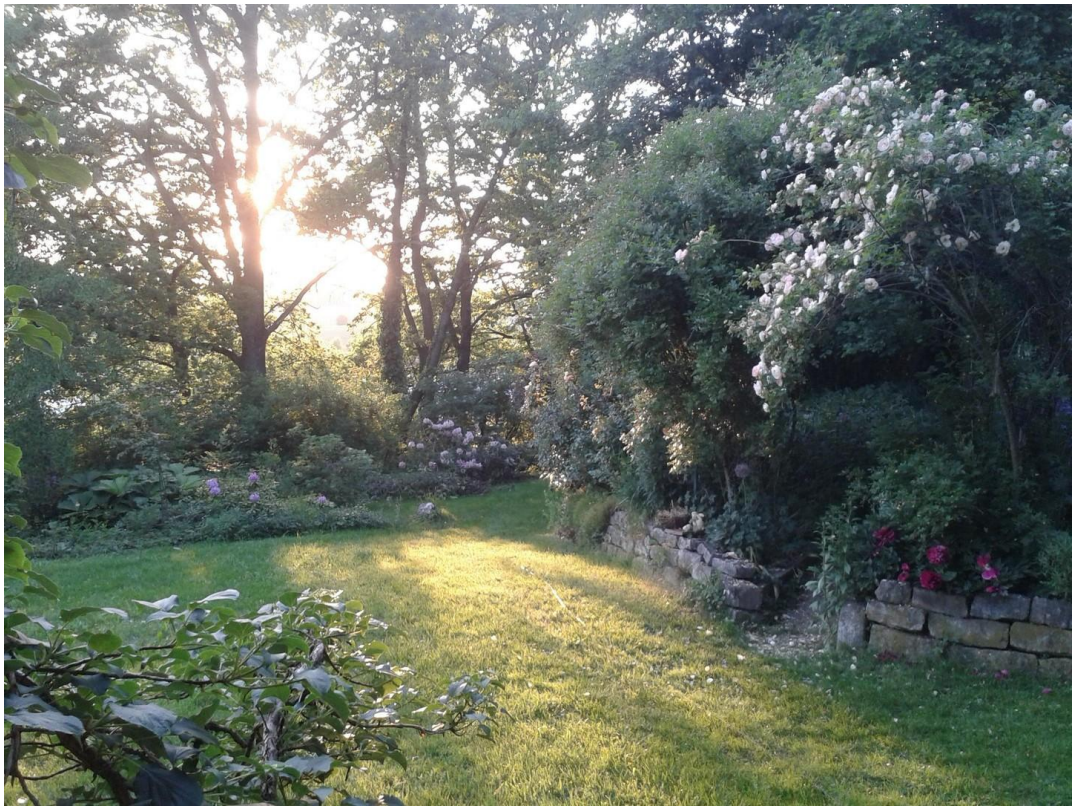
Exposé - Galerie

Gemüse-u. Obstgarten

unverbaubarer Blick

Exposé - Galerie

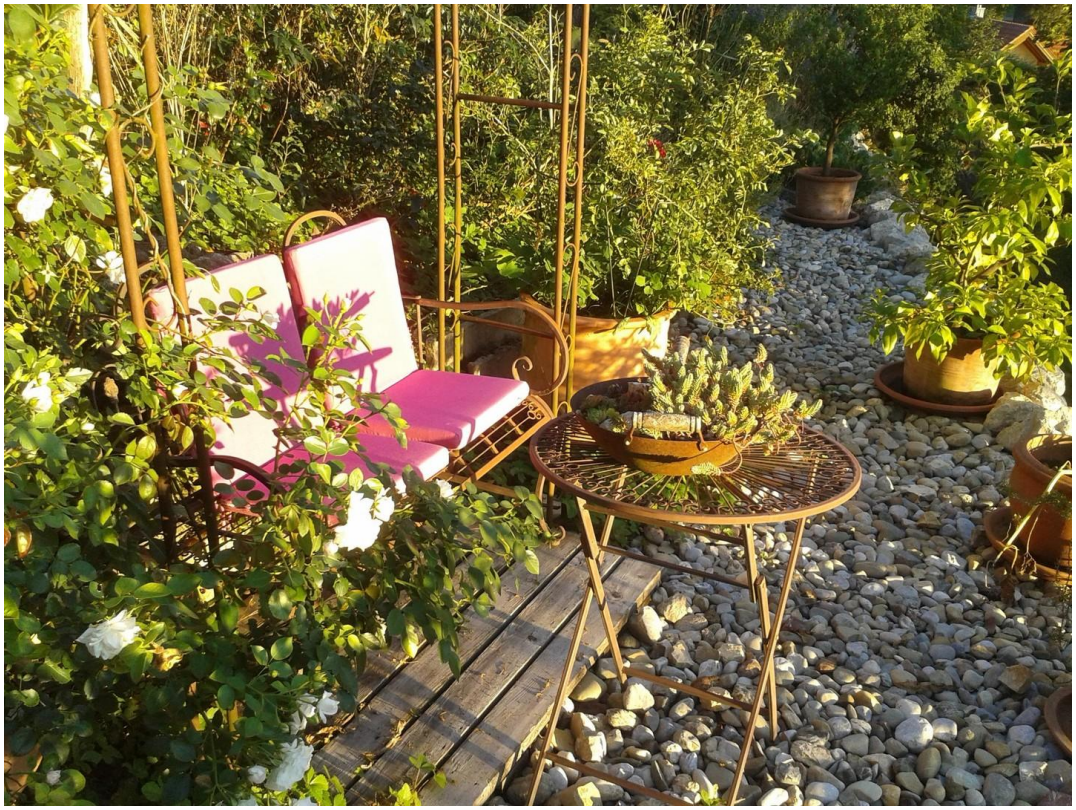
Terrassierung mit Natursteinen



Abendstimmung

Exposé - Galerie

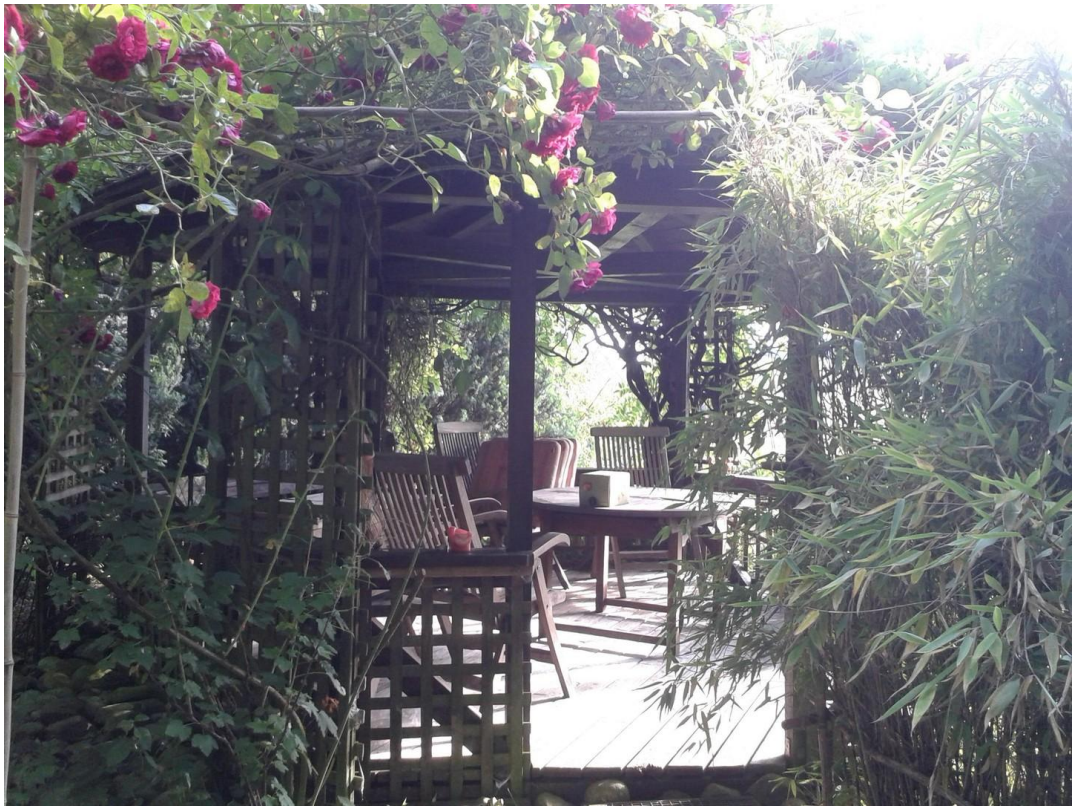
Süd-West-Hang im Sommer



Sitzplatz

Exposé - Galerie

unverbaubarer Blick nach Süden



Pavillon mit Kupferdach

Exposé - Galerie

Entspannen am Teich

Frühlingsidylle

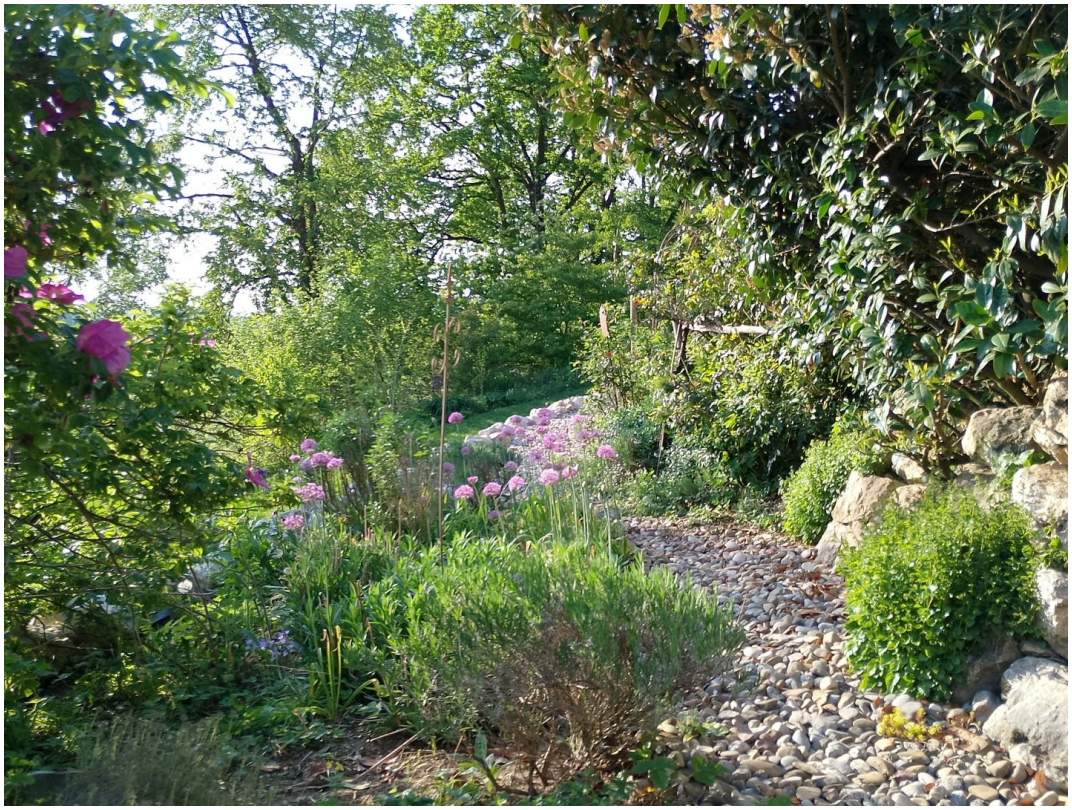
Exposé - Galerie

Ausblick von Südterrasse

zusätzliches Baugrundstück

Exposé - Galerie

altes Wochenendhaus Bj. 65



verschlungene Wege

Exposé - Galerie

Ausblick vom Südbalkon

Südseite mit Schwimmteich

Exposé - Galerie

Blick nach Süden

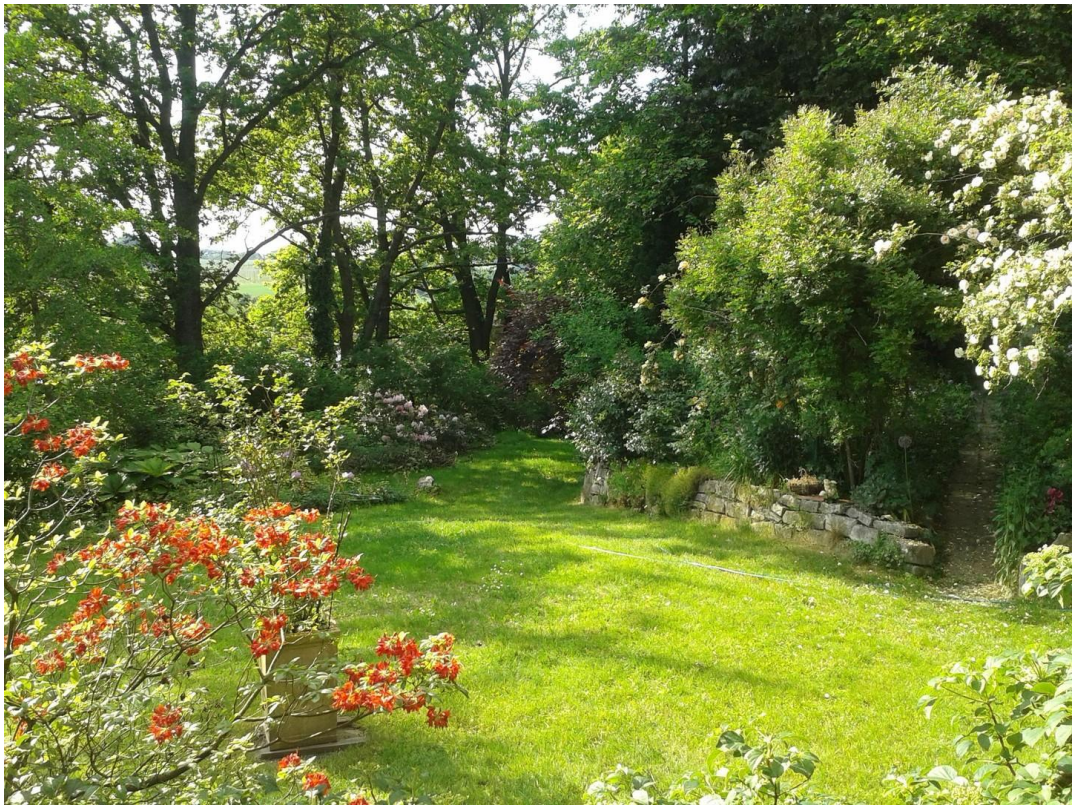
Gartenidylle mit Sommerlinde

Exposé - Galerie

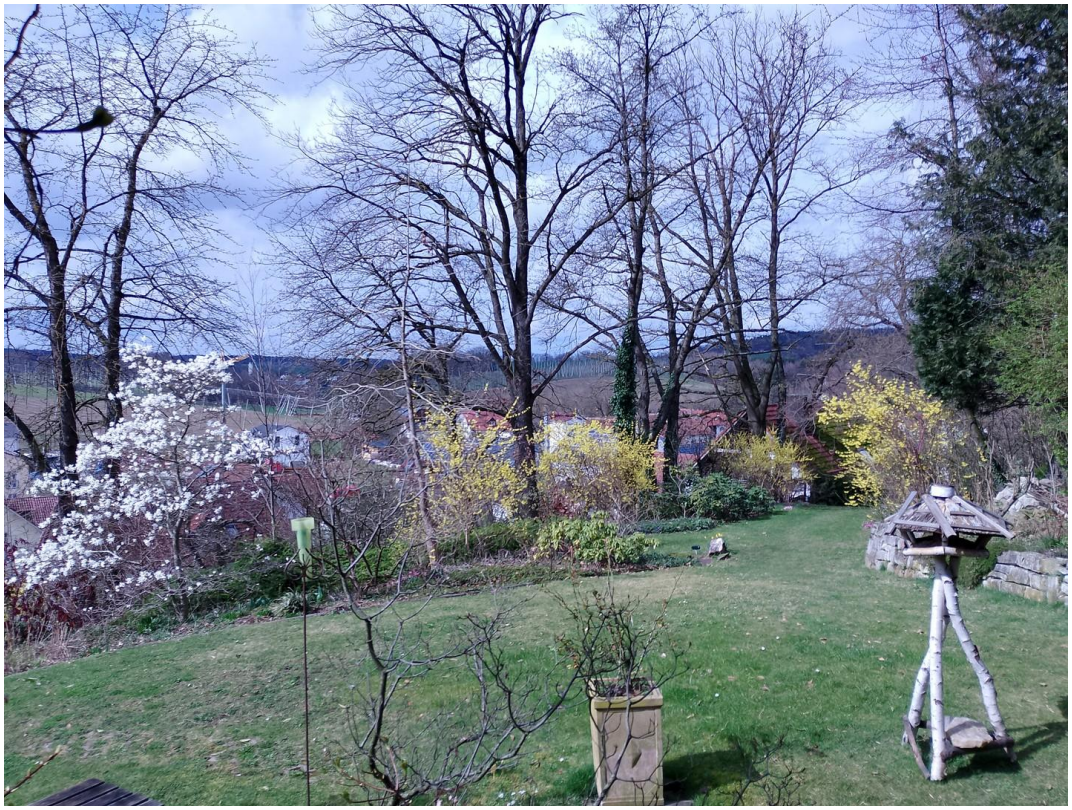
Balkon u. Freisitz nach Westen

Schwimmteich

Exposé - Galerie

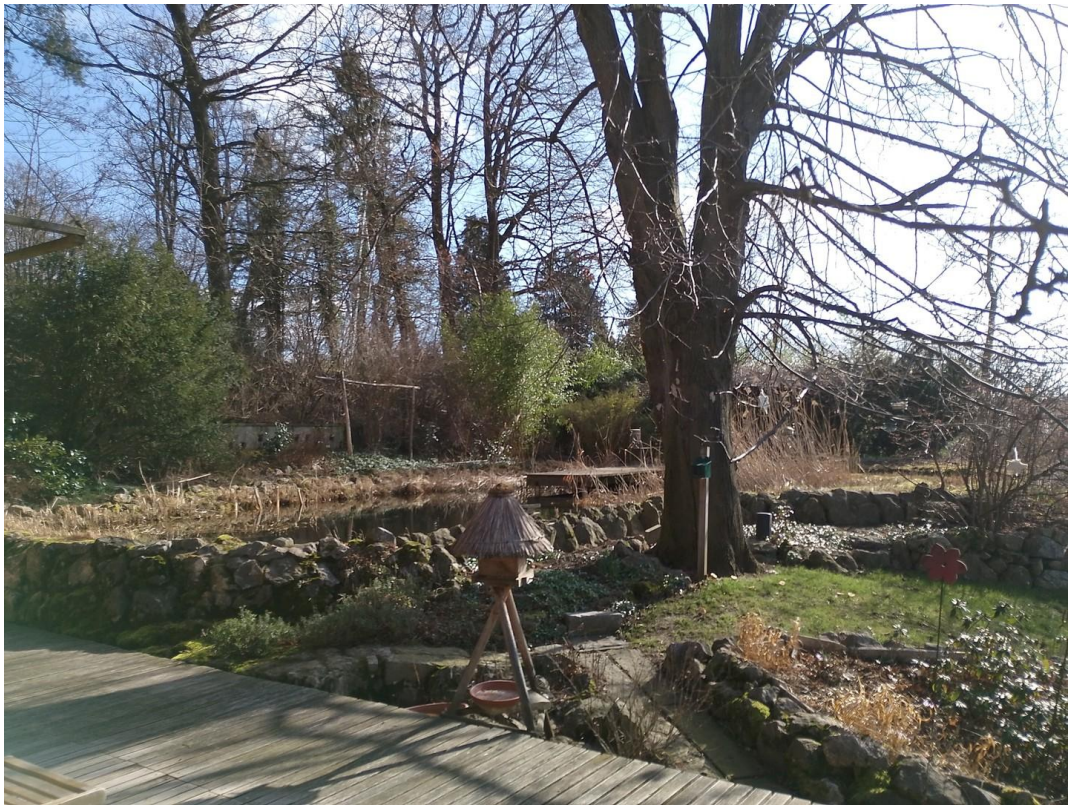


Blick aus Küche und Freisitz



Westgarten

Exposé - Galerie

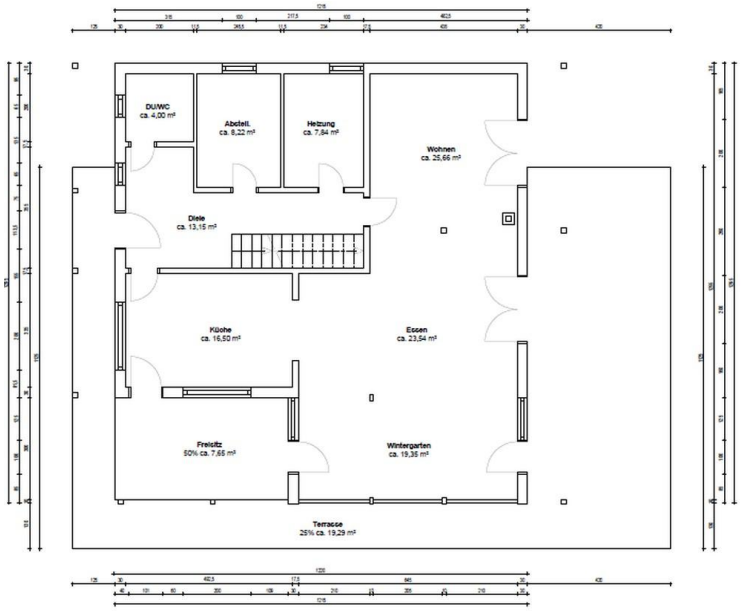


Alter Baumbestand

Süd-West-Hang im Winter

Natursteinterrasierungen

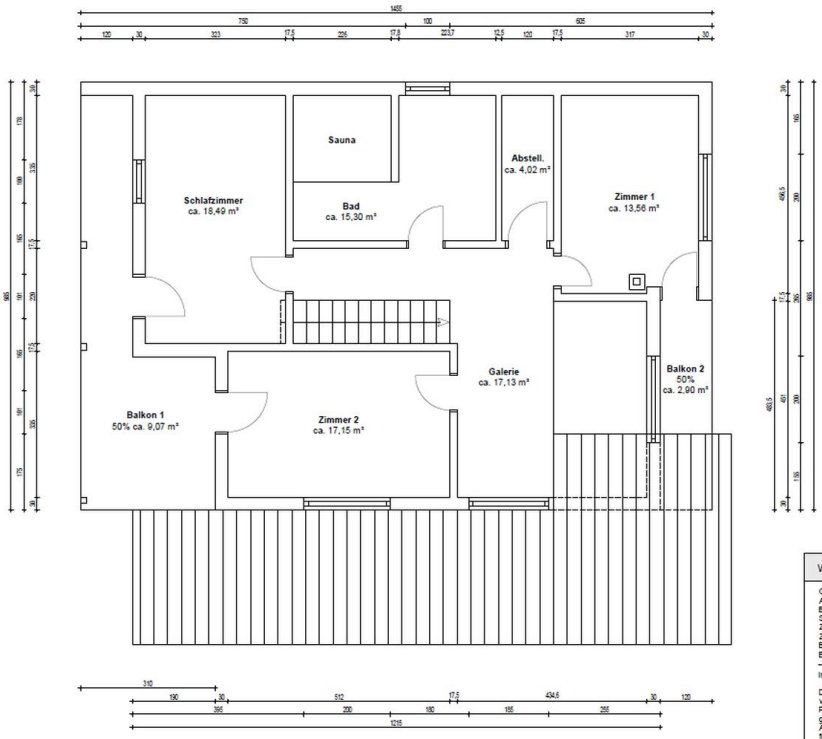
Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		
Diele	ca.	13,15 m²
DU/WC	ca.	4,00 m²
Küche	ca.	16,50 m²
Essen	ca.	23,54 m²
Wohnen	ca.	25,66 m²
Wintergarten	ca.	19,35 m²
Abstell.	ca.	8,22 m²
Terrasse 25%	ca.	19,25 m²
Freisitz 50%	ca.	7,56 m²
Insgesamt	ca.	137,23 m²
Sonstiges:		
Heizung	ca.	7,84 m²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellen Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

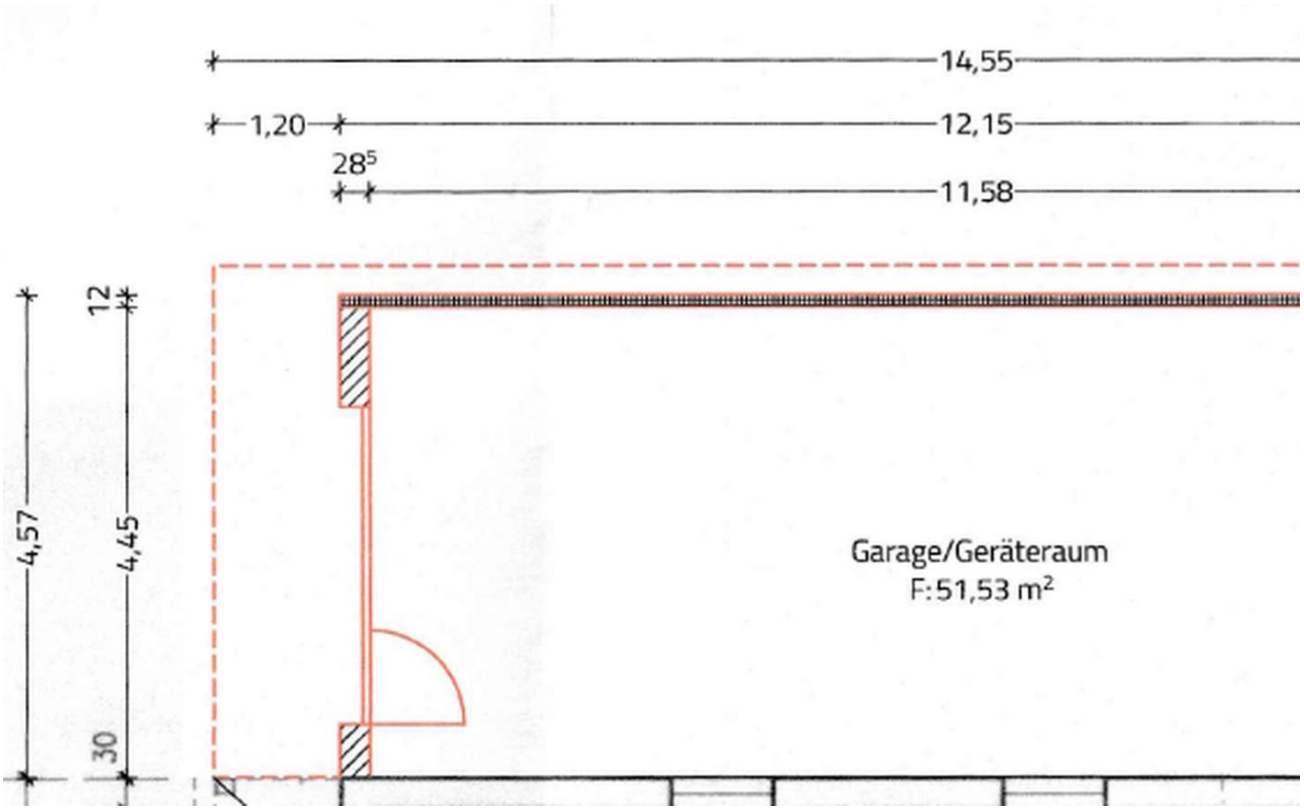
Grundriss EG



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		
Galerie	ca.	17,13 m²
Abstell.	ca.	4,02 m²
Bad	ca.	15,30 m²
Schlafzimmer	ca.	18,49 m²
Zimmer 1	ca.	13,56 m²
Zimmer 2	ca.	17,15 m²
Balkon 1 50%	ca.	9,07 m²
Balkon 2 50%	ca.	2,90 m²
Insgesamt	ca.	97,62 m²

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellen Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten angefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Grundriss OG



Anbau Garage / Geräteraum