

Exposé

Einfamilienhaus in Rohrbach

A+EFH(EEK10kWh)Erdkollektoren+Wärmepumpe+Photovoltaik-Lüftung+Entkalkung+Doppelg*Zisterne*Sauna



Objekt-Nr. OM-296045

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.125.000 €**

Telefon: 0173 5440160

85296 Rohrbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	541,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	182,00 m²	Stellplätze	4
Nutzfläche	347,18 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

GELEGENHEIT...

Provisionsfrei bis zum 31.05.2024!

Ab Juni 2024 übernimmt unser Makler den Verkauf, wodurch die übliche Maklerprovision zum Kaufpreis hinzukommt.

Bitte keine E-Mail Anfragen, nur ernstgemeinte Anrufe unter

0173/ 544 01 60, vielen Dank.

Besichtigungen ausschließlich mit FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG.

Luxuriöses und hocheffizientes Einfamilienhaus mit hochwertigsten Materialien und Highend-Ausstattung.

Höchste Energieeffizienzklasse A+ (Energiesparhaus).

Unsere derzeitigen Heizkosten liegen bei gerade einmal ca. 100,- € monatlich, vor der s.g. Energiekrise bei 30,- €.

*In 20 Jahren hat man somit gegenüber einem "herkömmlichen EFH" einen sechststelligen Betrag gespart.

Hinzukommt die Erstattung der Stromeinspeisung vom Bayernwerk

(ca. 1.200,- € / Jahr)

KeyFacts:

- Erdkollektoren (Soleleitungen im Erdreich)
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (6 bis 8 KW).
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung auf allen 4 Etagen (auch im gesamten Kellerbereich)
- Entkalkungsanlage
- Zisterne
- Staubsaugeranlage
- elektrische Jalousien auf 3 Etagen
- hochwertige Einbauküche in Preis erhalten (Neuwert 25.000,-€)
- Sauna (neuwertig) mit Außendusche
- Billardtisch NEU (Kaufpreis lag bei 6.000,-€)
- Türsprechanlage mit Kamera auf zwei Etagen
- Heimkino mit ausfahrbarer Leinwand und Beamer
- sämtliche Beläuchtung mit neuester LED-Technologie
- Steingarten
- überdachte Terrasse mit Säulen

- großzügiger Balkon
- Kellerbereich mit separatem Zugang
- Gerätehäuschen

Drei hochwertige Bäder

(2x mit Badewannen, 2x mit bodenebenen Duschen)

- Tageslicht Badezimmer-EG: WC, Pissoir, begehbare Dusche, XXL-Waschbecken + XXL Spiegel,
- Tageslicht Badezimmer-OG: 2x Fenster, 2x separate Waschbecken, Einbauschränke, WC, Badewanne, begehbare Dusche, LED-Sternenhimmel über Badewanne, TV+HiFi Anschluss
- Bad im Kellerbereich mit Badewanne und Fußbodenheizung

Komplett ausgebauter Kellerbereich:

- Technikraum mit handgefertigtem Boden und Fußbodenheizung

Anmerkung:

Ein weiterer Raum im Kellerbereich mit Fußbodenheizung wurde ebenfalls mit einem handgefertigtem Boden ausgestattet und eignet sich insbesondere durch das zu öffnente Kellerfenster und ein XXL-Waschbecken ideal als Hobbyraum, Nagelstudio oder Friseurstube.

- Exklusive Doppelgarage mit Fenster, direktem Zugang zum Haus und zum Garten, handgefertigter Boden, elektrisches Tor, Seilwinde mit elektr. Laufkatze
- Wallbox sowie Starkstromanschluss
- zusätzlich bis zu vier Stellmöglichkeiten für PKW's vor dem Haus
- Dachgeschoss bereits für Ausbau vorbereitet

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Rohrbach liegt im "Städtedreieck München-Ingolstadt-Augsburg" und zählt insbesondere durch die außergewöhnliche Verkehrsanbindung zu den am stärksten wachsenden Gemeinden im Oberbayrischen Landkreis Pfaffenhofen am der Ilm. Der Park & Ride Bahnhof in Rohrbach ist eine der wenigen Haltestationen des Regionalexpress München-Nürnberg (über 50 Züge am Tag - Ingolstadt in ca. 12 Minuten, München 35 Minuten). Die A9 und die A93 sind nur ca. 7 km entfernt. Der internationale Flughafen MUC ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. In Rohrbach befinden sich Kindertagesstätten, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Banken sowie mehrere Supermärkte. Für Freizeit- und Sportaktivitäten steht u.a. die 1.500 Zuschauern Platz bietende Turmberghalle mit zahlreichen Veranstaltungen zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Rückseite+ Zugang zur Garage



Ansicht Frontseite

Exposé - Galerie



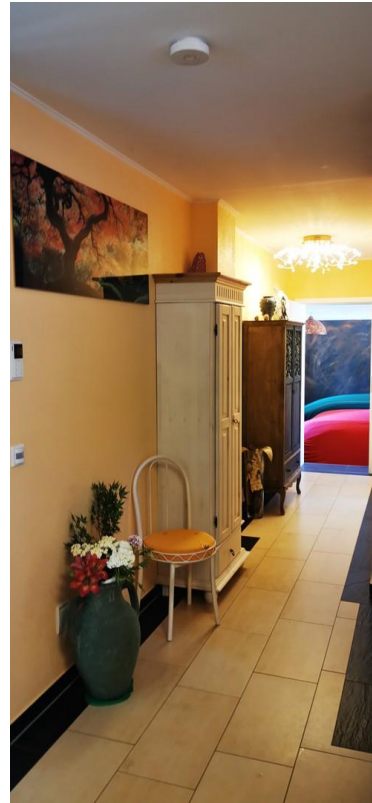
Ansicht Frontseite



Exposé - Galerie



Flur- EG



Flur+ Zugang zur Garage



Wohn- Esszimmer-EG

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer- EG



Wohn- Esszimmer- EG

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer- EG



Büro I- EG

Exposé - Galerie



Küche- EG

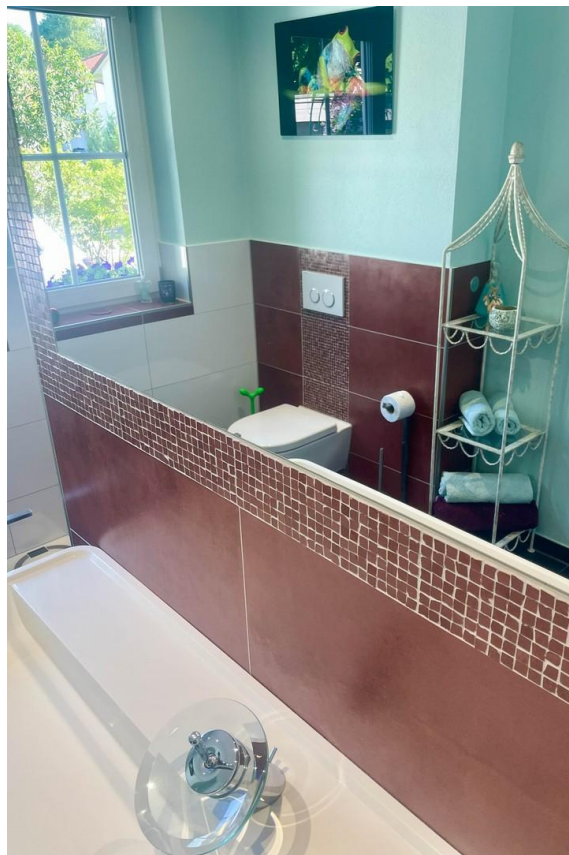


Bad EG- Dusche,Pisoir,WC

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I- OG



Schlafzimmer I- OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II- OG



Schlafzimmer II- OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II- OG

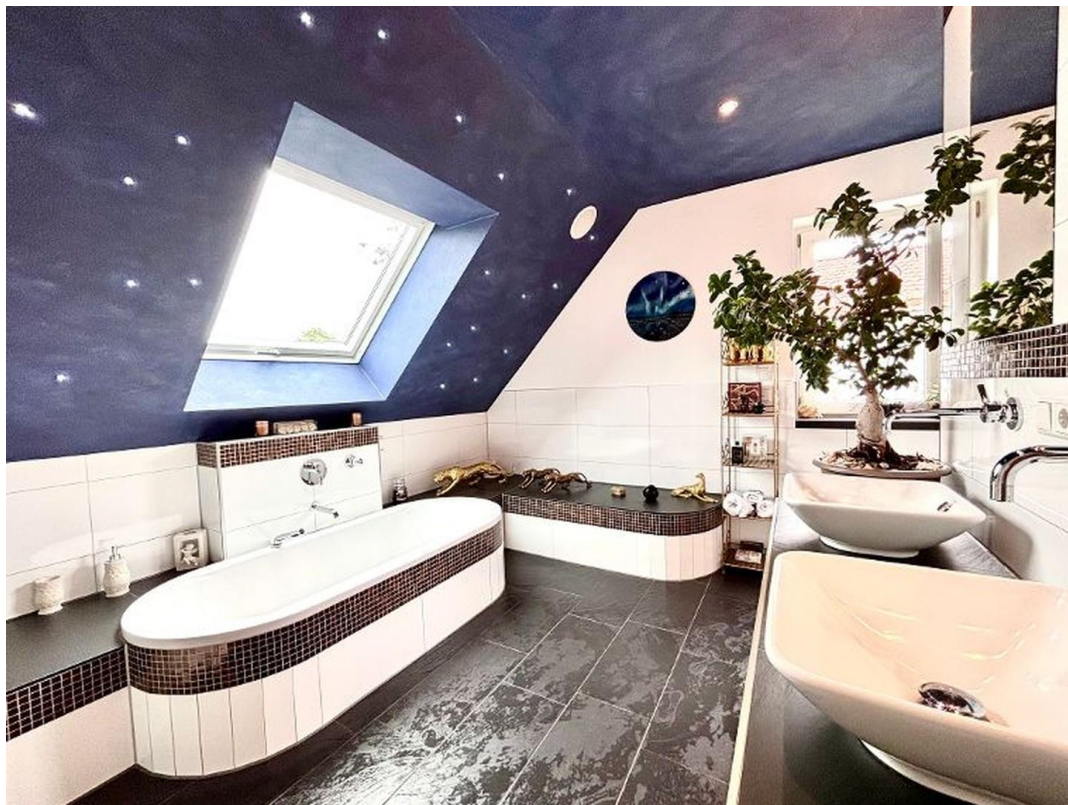


Büro II- OG

Exposé - Galerie



Büro II- OG

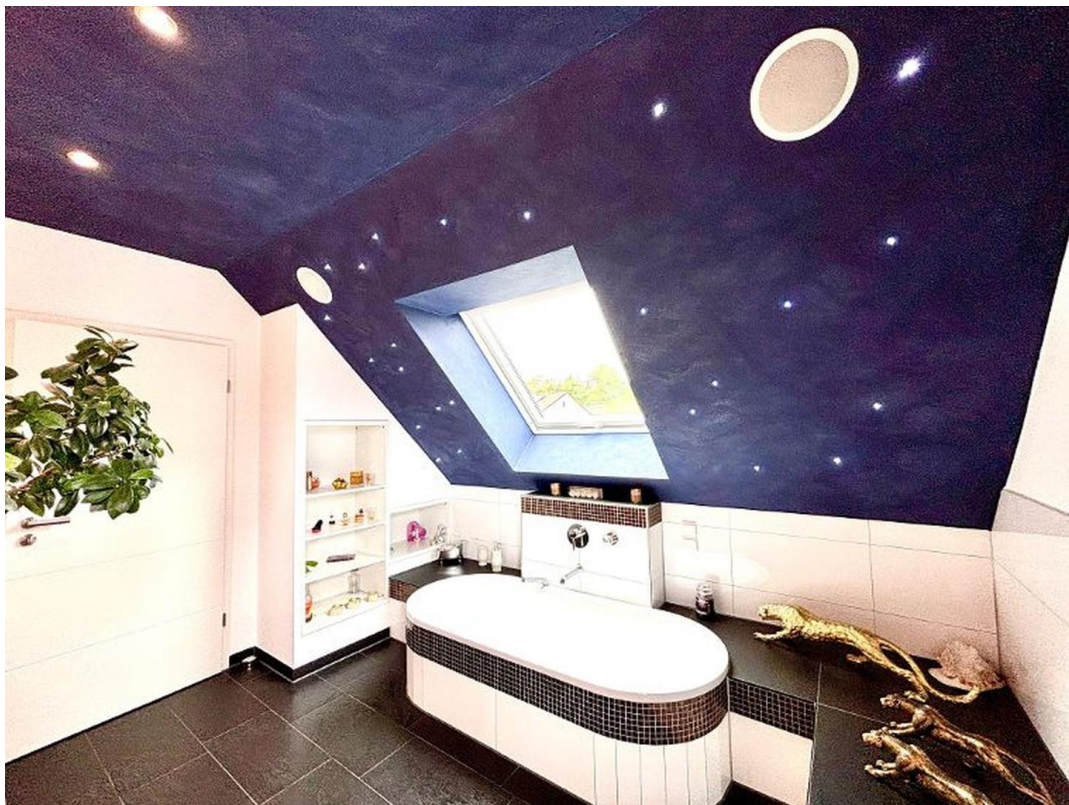


Bad- OG

Exposé - Galerie



Bad-Badewanne,Dusche,WC



Bad- OG

Exposé - Galerie



Flur- OG

Exposé - Galerie



Hobbyraum- UG

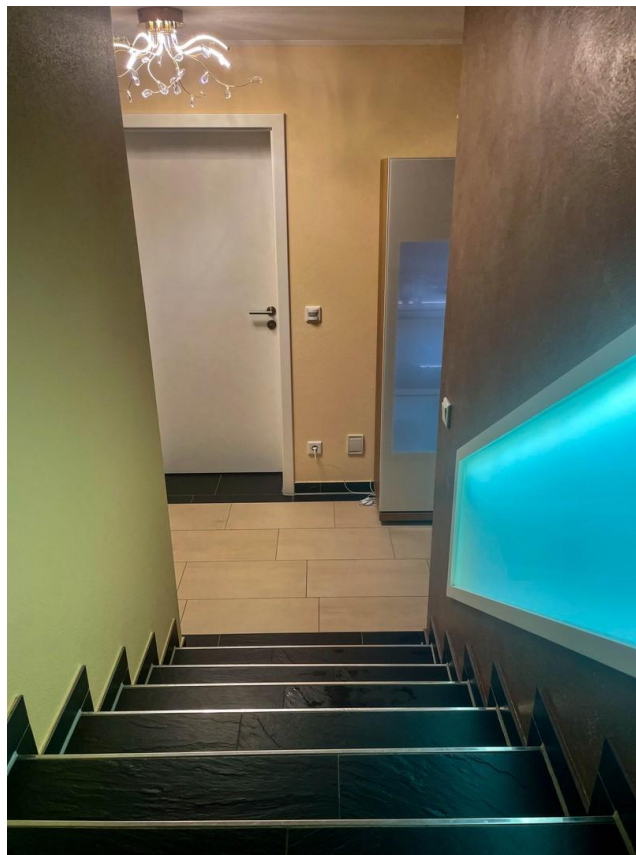


Hobbyraum mit Sauna- UG

Exposé - Galerie



Sauna



Flur- UG

Exposé - Galerie



Bad- UG



Nutzfläche

Exposé - Galerie



Balkon

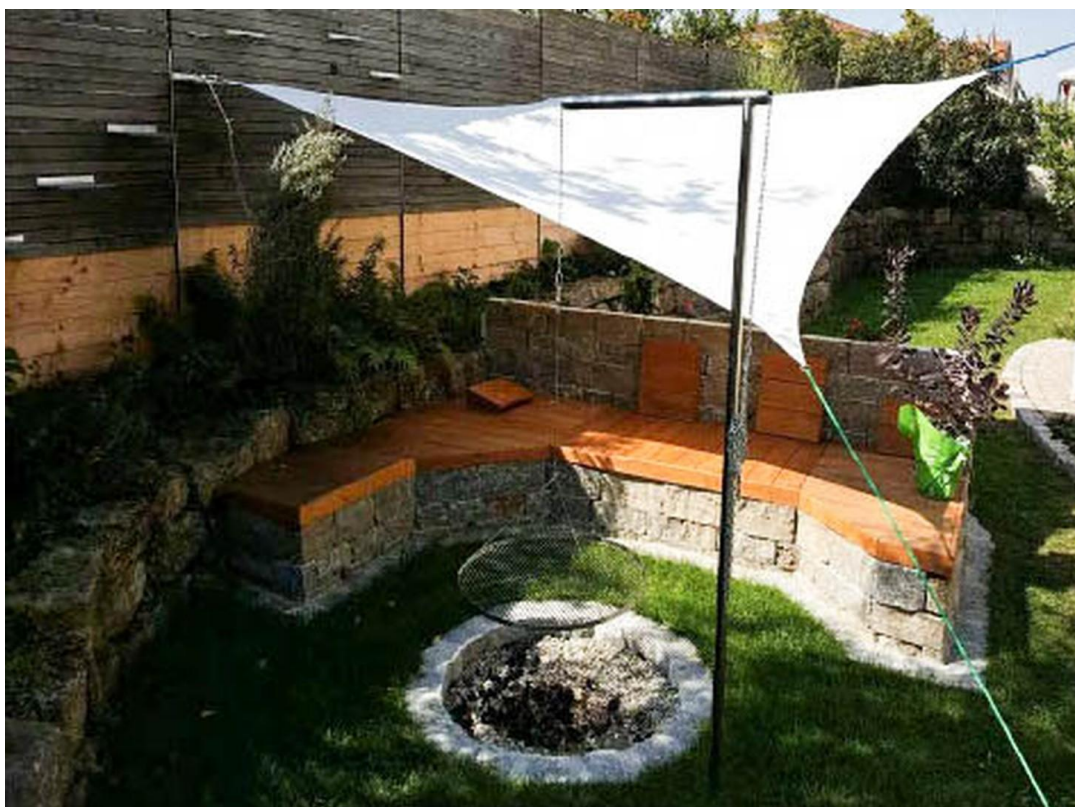


Technikraum



handgefertigter Boden

Exposé - Galerie



Feuerstelle

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss dient nicht der Maßentnahme!

Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss:



Grundriss dient nicht der Maßentnahme!

Obergeschoss