

# Exposé

## Einfamilienhaus in Röhrmoos

**Röhrmoos v. Privat: Freisteh. EFH, 6 Zi., 2 Bäder,  
Massivbau, Kaminofen, ausgeb. Keller, Gartentraum**



Objekt-Nr. OM-408128

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina Schmidt

85244 Röhrmoos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	601,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	138,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Genug Platz für alle(s)

4 (Schlaf-)Zimmer, 2 Wohnräume, 2 Bäder, ein komplett ausgebauter Keller und ein schön eingewachsener, sehr pflegeleichter Garten warten auf eine neue Familie.

Ob kleine oder große Kinder, Hobbymusiker, Hobbygärtner, Haustierbesitzer oder Bastler – Haus und Grundstück bieten durch die geschickte Aufteilung und die freistehende Lage genügend Raum für viele Lebenslagen und Leidenschaften.

Unser massives Ziegelhaus (EG, DG, KG) haben wir 2003 mit einem Bauträger erstellt. Mit den Kindern wuchs der Platzbedarf, daher wurde 2012 das Haus mit einem Anbau nach Westen erweitert und so umgestaltet, dass Kinder im OG und Eltern im EG jeweils ihren eigenen Bereich erhielten.

Dabei wurde die Küche verlegt und im EG ein Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide (Durchgangszimmer) geschaffen, zudem das Bad im EG vergrößert und komplett erneuert. Die bodengleiche verglaste Dusche, Einbaumöbel nach Maß, WC und Bidet nutzen den Raum geschickt aus.

Zusätzlich zum bestehenden kuscheligen Wohnzimmer mit Kaminofen entstand beim Umbau ein neuer, lichtdurchfluteter nach S und W ausgerichteter Ess-/Wohnraum mit „Wintergartenflair“. Hier sind Teile der Wände mit Stucco Veneziano in freundlichem Gelb gestaltet. Zwei satinierte, weiße Glasschiebetüren schließen diesen Raum zur Küche und zum Wohnzimmer hin ab.

EG: Potential für Selbständige oder Platz für ein Au-Pair

Ankleide und Schlafzimmer im EG könnte man ohne Aufwand in ein Büro, Behandlungszimmer o.ä. mit Vorzimmer verwandeln bzw. die nicht tragende Zwischenwand bei Bedarf herausnehmen. Die Ankleide war vor dem Umbau die ursprüngliche Küche. Wir haben die Installationen nicht komplett rückgebaut, Wasser- und Abwasseranschluss für die Nutzung etwa als Physiotherapeut, Nageldesigner oder Friseur sind einfach wiederherzustellen. Hier hätte auch ein Au-Pair ein eigenes Reich.

Im OG liegen 3 helle Zimmer mit Fenstertüren bzw. Fenstern und das große Bad mit Wanne Dusche, Bidet und WC. Trotz der Dachschrägen ist hier reichlich Platz für Schränke und Regale.

## Ausstattung

4 (Schlaf-)Zimmer und 2 Wohnzimmer

2 Bäder mit Fußbodenheizung, Handtuchtrocknern, WC und Bidet (Bad OG mit Dusche, Wanne, Bad EG mit bodengleicher Dusche)

Maßgefertigte, zeitlose Massivholzküche aus Kernbuche, Arbeitsflächen, Rückwand aus massivem gebürstetem Granit, Spülmaschine, Kühlschrank, Dampfgarer, Backofen und Induktionsherd (Markengeräten von Siemens und Miele)

Beide Wohnräume im EG mit massiven, geölten Eichendielen

Kellergeschoss gefliest bzw. im großen Hobbyraum mit Laminat

Wände weiß gestrichen, im EG teilweise mit jederzeit übermalbarer Stucco-Veneziano-Technik akzentuiert (Badezimmer, Wohn- und Esszimmer, Schlafräum)

2-zügiger Kamin für Ölheizung und Kaminofen

Zentralheizung mit Heizkörpern

dazu Fußbodenheizung in Bädern, Esszimmer, Küche und Ankleidezimmer

Kaminofen

Fenster Kunststoff, doppelt verglast bzw. dreifach (Neubau)

Außen-Rollläden (im Neubau elektrisch)

Hochwertiger, maßangefertigter Insektenschutz an Fenstern und Türen (Spannrahmen, Türen, Schiebetüren)

Balkon und große Terrasse nach Süden

Wasserdichter Keller („weiße Wanne“), trocken, sauber, komplett ausgebaut mit zwei Hobbyräumen (Fliesen bzw. Laminat) und gefliester Waschküche

Alarmanlage mit Rauchmeldern

Sauberer, trockener Kriechspeicher mit Platz zum Abstellen

Doppelgarage ohne Mittelwand mit 2 davorliegenden Stellplätzen

Der Garten hat im Wesentlichen 3 Bereiche:

Den Innenhof zwischen Garage, Haus und Gartenschuppen mit Freisitz. Hier wäre reichlich Platz für Wäschespinn, Schaukel, Trampolin, Sandkasten, aber auch für einen Pool zum Aufstellen, für Gemüse- oder Hochbeete.

Ein mit Granit gepflasterter schmaler Bereich an der Westseite des Hauses bietet kleine „Lieblingsplätze“ in Sonne und Schatten direkt an Rosen- und Lavendelbeeten.

Die etwa 30 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit Natursteinen zieht sich über die Längsseite des Hauses und hat viel Platz für BBQ und Sitzecke. Mauern, Holzelemente, Staudenbeete, (Himbeer-)Hecken und Blühsträucher schirmen den Garten ab. Unser Hausbaum spendet willkommenen Schatten im Sommer.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Sonstiges**

UMBAU, MODERNISIERUNGEN

2006 Windfang aus Edelstahl und Sicherheitsglas für Terrasse

2007 Einbau von 2 Velux Thermostar Dachflächenfenstern mit Innenrollo auf Nordseite (Flur, kleines Zimmer)

2012 Umbau zur Erweiterung des EG mit einem zusätzlichen Raum (Esszimmer), Vergrößerung und Neugestaltung Bad EG, Verlegung der Küche EG und Einbau Massivholzküche

Jüngste Modernisierungsmaßnahmen:

2021 Außenanstrich komplett mit Untersichten

2022 Einbau neuer Kaminofen

2024 neue Böden in Kellerräumen (Fliesen, Laminat)

2024/25 Innenanstrich OG komplett, Treppenhaus, Flur, Küche, Keller

IN EIGENER SACHE

Wir bewohnen unser Haus derzeit noch selbst, sind aber flexibel, was Verkauf und Auszug betrifft.

Zur Besichtigung setzen wir keine "Massentermine" an, sondern vergeben diese gezielt und individuell an ernsthafte Kaufinteressenten. Ihre Anfrage sollte dafür Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse enthalten).

Wir freuen uns auf Sie und Ihre Nachricht.

## **Lage**

Die 6500-Einwohner-Gemeinde Röhrmoos liegt im hügeligen Dachauer Land, nur 2 S-Bahnstationen bzw. etwa 8 Kilometer von der großen Kreisstadt Dachau entfernt.

Die Infrastruktur für Familien ist in Röhrmoos hervorragend:

5 Kindergärten bzw. Kindertagesstätten

Grundschule mit Mittagsbetreuung, Ferienbetreuung

Förderschule Schönbrunn

Gymnasium Röhrmoos (Herbst 2025 neu eröffnet)

Im Umkreis von maximal 15 Kilometern gibt es außerdem folgende Schulen:

BIS Bavarian International School in Haimhausen

Realschulen in Weichs, Markt Indersdorf und Dachau

Mittelschule in Markt Indersdorf und Hebertshausen

Montessori Schule Dachau

FOS in Markt Indersdorf und Karlsfeld

Alles, was man täglich braucht, ist in der Gemeinde Röhrmoos vorhanden, so z.B. Apotheke, Ärzte, Supermarkt mit DHL-Filiale, etliche Bauernhofläden mit großem Angebot, Bäckereien und Gaststätten.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Hebertshausen, Vierkirchen oder in den großen Gewerbegebiete in Markt Indersdorf oder Dachau in jeweils 8 km Entfernung

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



"Wintergartenflair", Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



Essecke und Sitzecke



# Exposé - Galerie

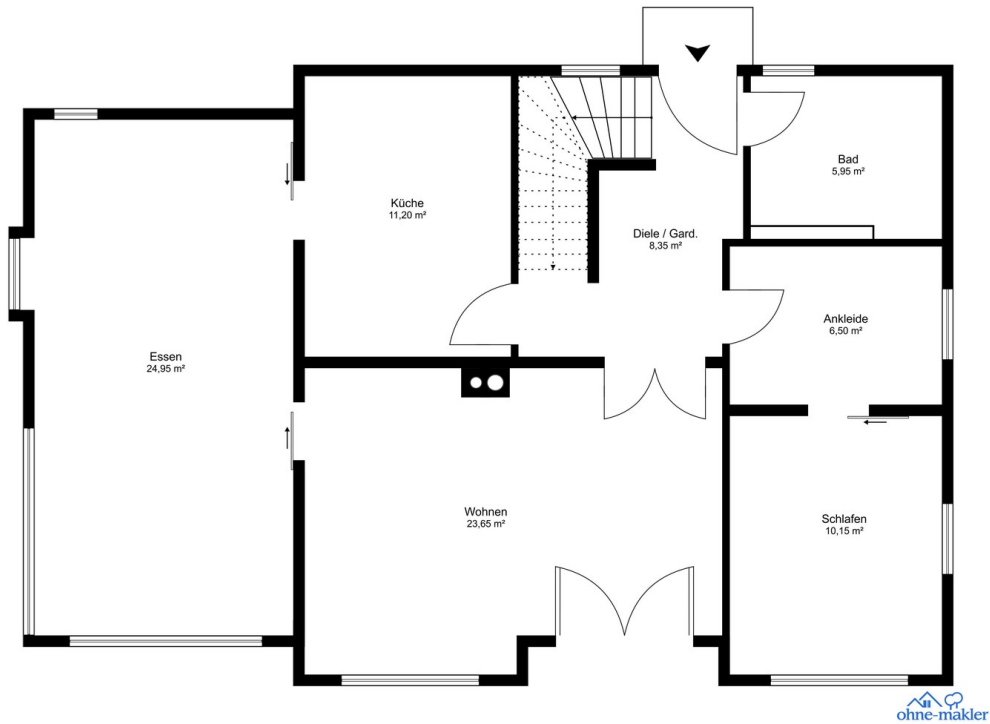


Massivholzliche mit Granit

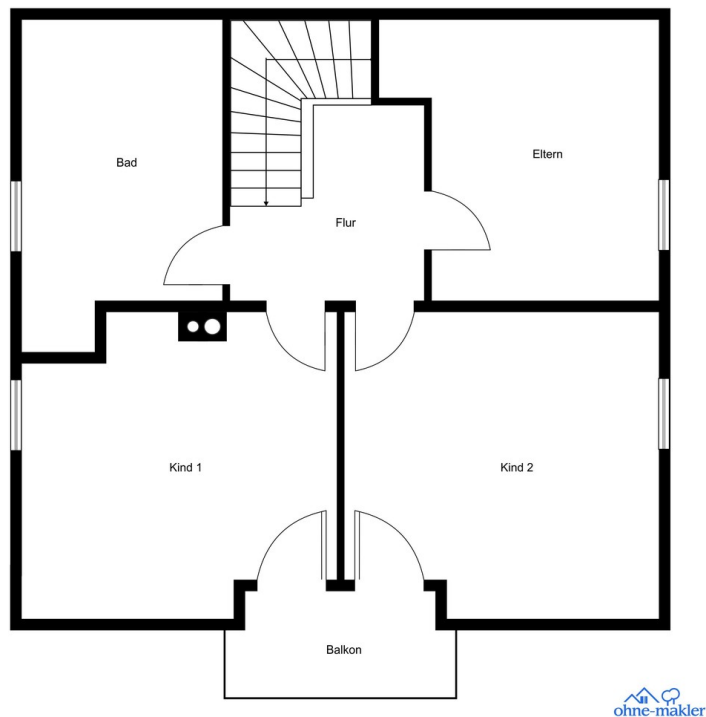


Blick Küche zu Esszimmer

# Exposé - Galerie



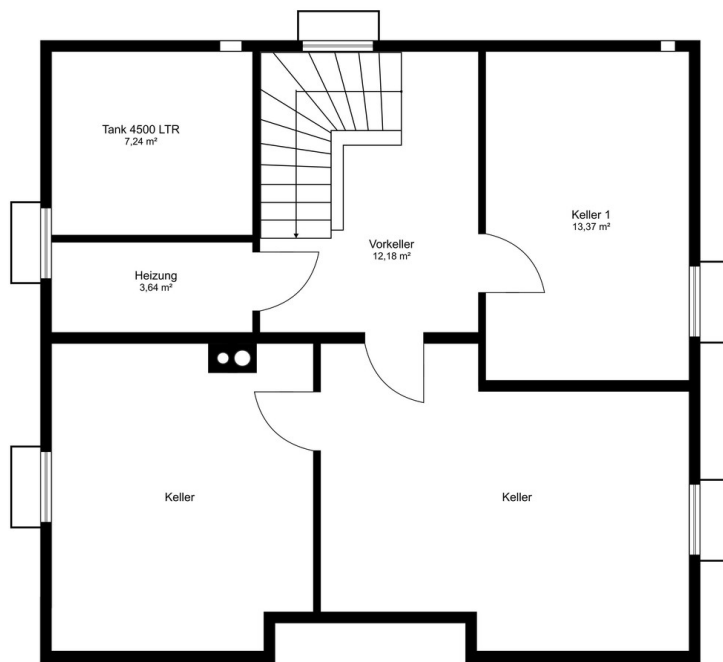
Grundriss EG



Grundriss OG

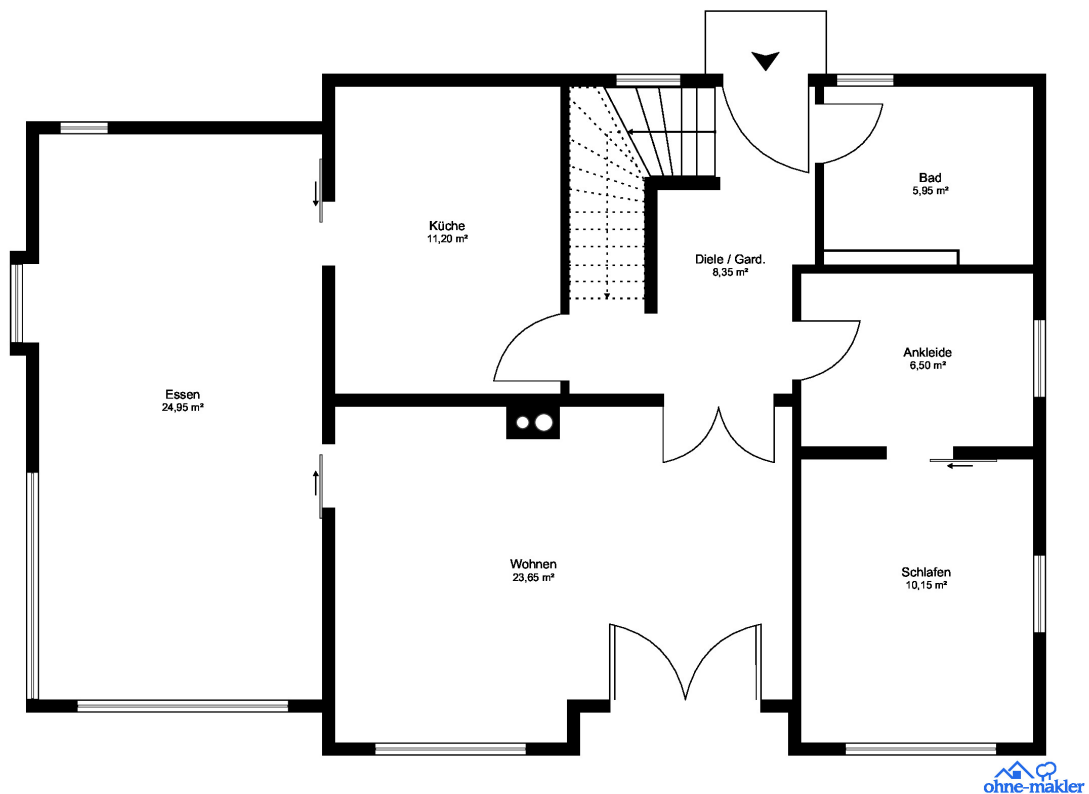


# Exposé - Galerie

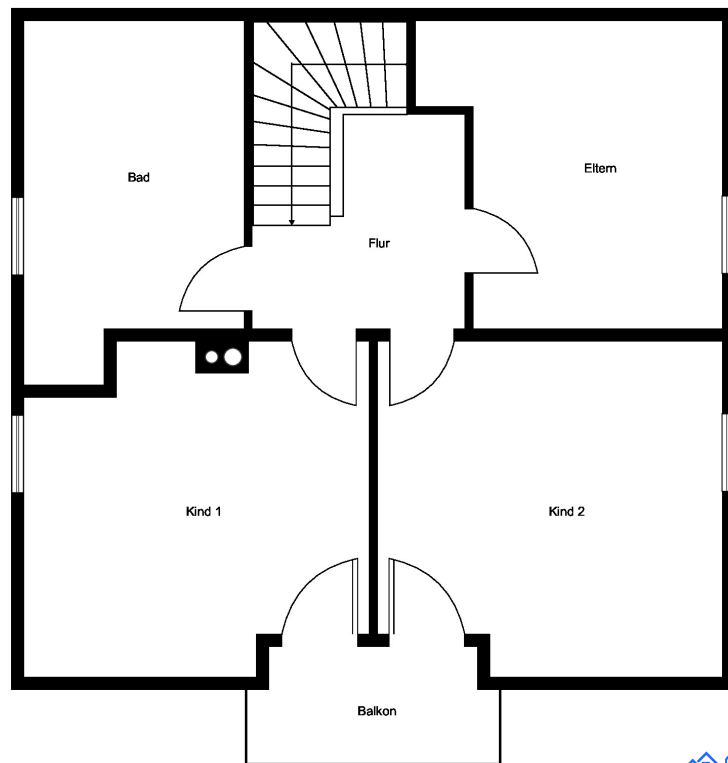


Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

