

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rohrbach an der Ilm Provisionsfrei! Traumhaus im Garten Eden



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 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Nutzfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## 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. 51 m<sup>2</sup> großen, nachträglich in Massivbauweise errichteten Anbau mit Garagentor. Dieser kann als Geräte- und Abstellraum oder als Garage und Werkstatt genutzt werden. Zusätzlich gibt es eine Remise mit ca. 60 qm, in der 3 Fahrzeuge Platz finden. Die Remise eignet sich ferner zum Lagern von Holz und Werkgeräten. 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> in Südwestausrichtung
- überdachter Freisitz von Küche zugänglich ca. 15 m<sup>2</sup>
- Nutzflächen 131 qm (Abstellräume, Anbau, Remise)

- 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 in der Remise (60qm) plus 2

#### Außenstellplätze

- Selbstversorgerparadies durch diverse Obstbäume und Gemüsebeete
- Gasbrennwerttherme mit eigenem Flüssiggastank
- Regenwasserzisterne mit Hauswasserwerk
- 51 qm massiv gebauter Anbau direkt am Haus
- kein Instandhaltungsstau

#### **Fußboden:**

Parkett, 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 erreichbar.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Willkommen im Haindlparadies



# Exposé - Galerie



Nord-West-Eingang mit Balkon



5133 qm eingewachsener Garten



# Exposé - Galerie



terrassierte Süd-West Hanglage



Eiche, Linde, Ahorn, Akazie u.a.



# Exposé - Galerie



Haupteingang



unverbaubarer Blick nach West



# Exposé - Galerie



unverbaubarer Blick nach Süden



Freisitz nach Westen



# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Essbereich mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Wintergarten



barrierefreies Bad EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG mit Balkon



Schlafzimmer 2 mit Balkon OG

# Exposé - Galerie



Sichtbalkendecke im OG



Flur/Galerie OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 mit Balkon OG



Vollbad mit Sauna OG

# Exposé - Galerie



Heiz- u. Waschraum



Abstellraum EG/Zugang Anbau



# Exposé - Galerie



Anbau am Haus, massiv, 51 qm



3-er-Carport, obere Zufahrt



# Exposé - Galerie



Freisitz nach Westen



Schwimmteich mit Pavillon



# Exposé - Galerie



Blick vom Gemüsebeet



Gemüse- u. Obstgarten



# Exposé - Galerie



unverbaubarer Blick



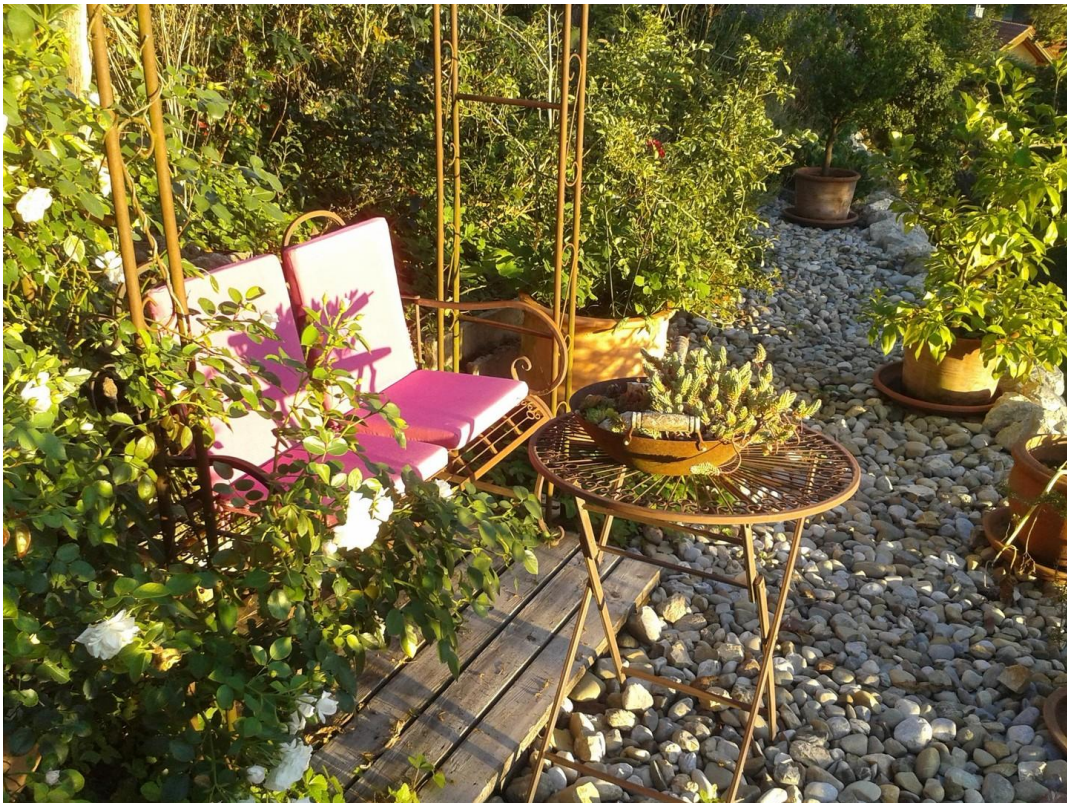
Terrassierung nach West



# Exposé - Galerie



Süd-West-Hang im Sommer



Sitzplatz



# Exposé - Galerie



Südterrasse



Ausblick vom Freisitz u. Küche



# Exposé - Galerie



Entspannen am Teich



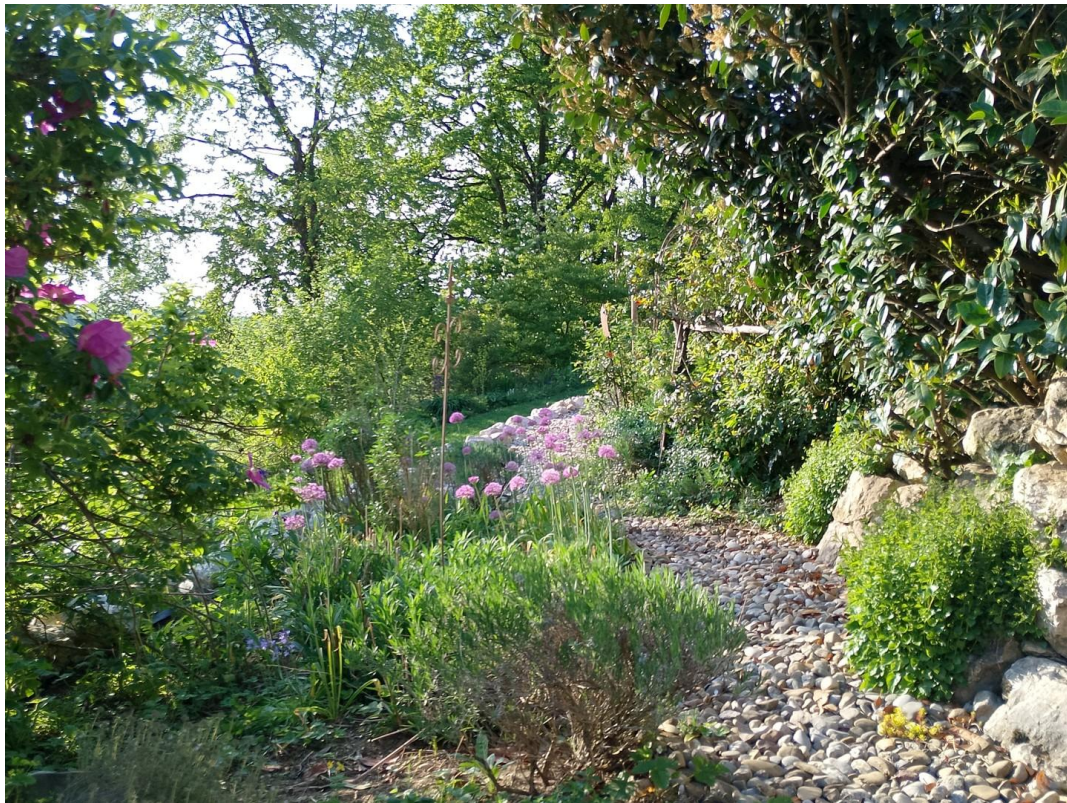
uneinsehbare Oase



# Exposé - Galerie



Ausblick von Südterrasse



verschlungene Wege



# Exposé - Galerie



Terrassierung mit Natursteinen



Südseite mit Schwimmteich



# Exposé - Galerie



Süd-West-Garten



Ausblick aus Pavillon



# Exposé - Galerie



Pavillon mit Kupferdach



altes Wochenendhaus Bj. 65



# Exposé - Galerie



Alter Baumbestand



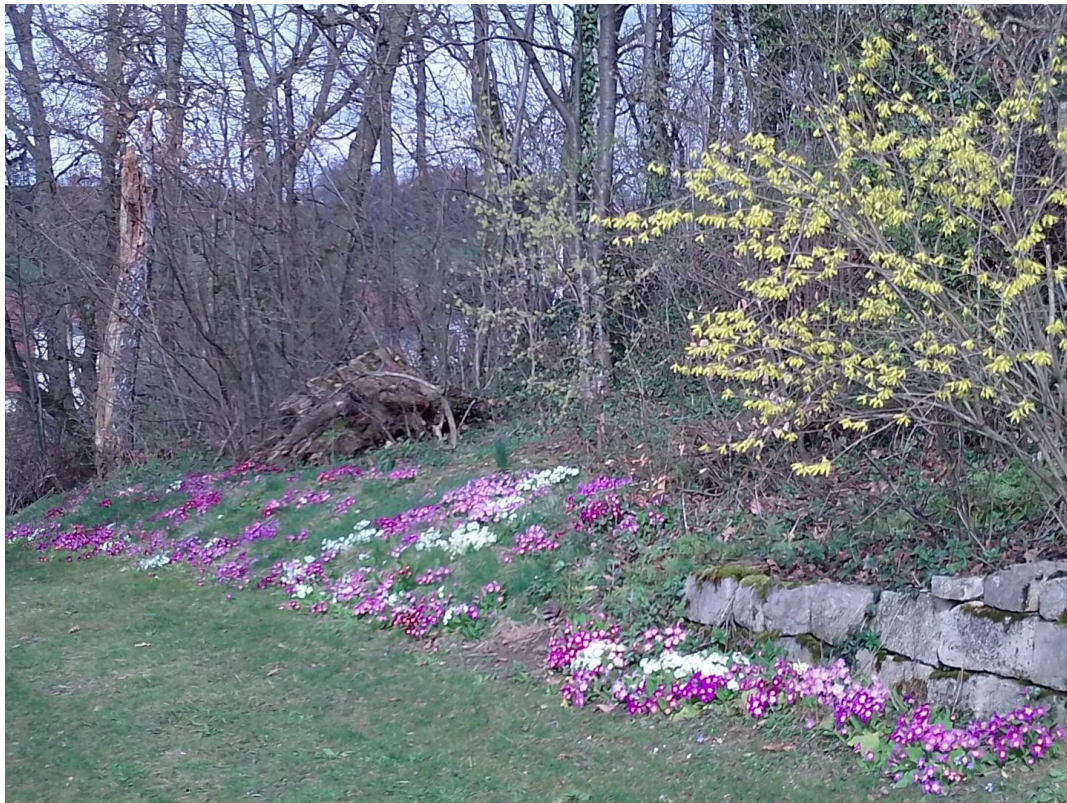
Ausblick vom Südbalkon



# Exposé - Galerie



Gartenidylle mit Sommerlinde



zusätzliches Baugrundstück



# Exposé - Galerie

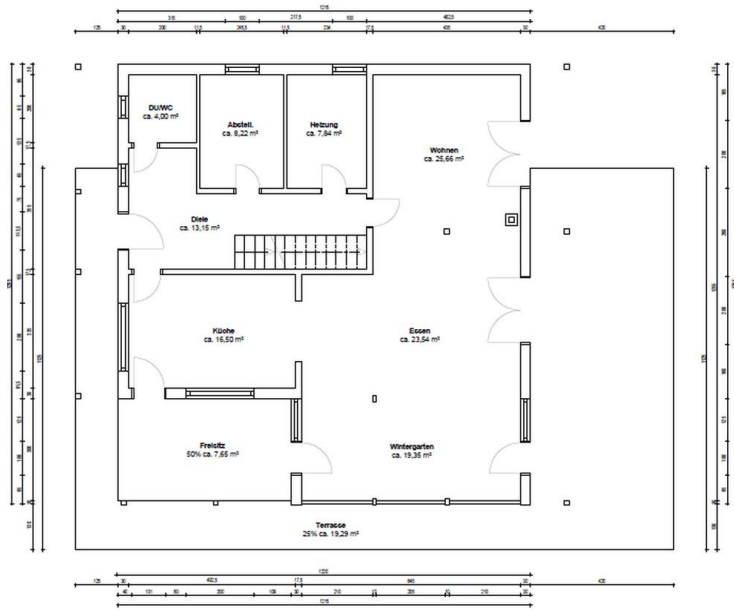


Süd-West-Hang im Winter





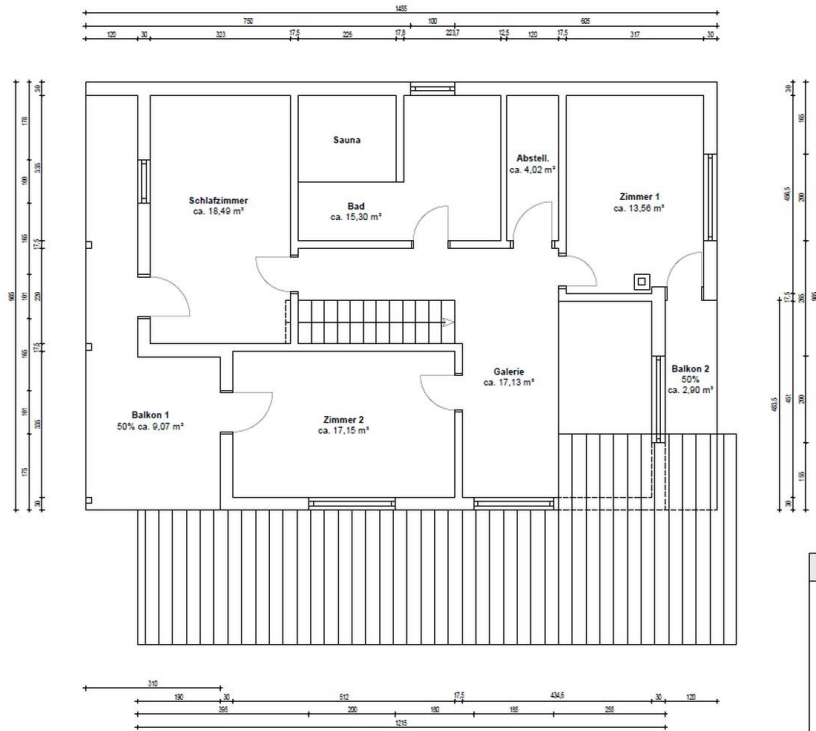
# Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Diele	ca. 13,15 m <sup>2</sup>
DUIWC	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 16,50 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 23,54 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 25,66 m <sup>2</sup>
Wintergarten	ca. 19,35 m <sup>2</sup>
Abstell.	ca. 8,22 m <sup>2</sup>
Terrasse 25%	ca. 19,25 m <sup>2</sup>
Freizeit 50%	ca. 7,56 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. 137,23 m<sup>2</sup></b>
Constatges:	
Heizung	ca. 7,84 m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten 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 m <sup>2</sup>
Abstell.	ca. 4,02 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 15,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 16,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 13,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 17,15 m <sup>2</sup>
Balkon 1 50%	ca. 9,07 m <sup>2</sup>
Balkon 2 50%	ca. 2,90 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. 97,62 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten 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



# Exposé - Grundrisse

