

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Röhrmoos

### Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit 6,5 Zimmern und Solarthermie



Objekt-Nr. **OM-306204**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:  
Eduard Weber  
Telefon: 0176 11393237  
Mobil: 08139 2042600

85244 Röhrmoos  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	305,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne, dreistöckige und unterkellerte Doppelhaushälfte steht ab sofort zum Verkauf. Ein Badezimmer mit Dusche und Whirlpool, zwei weitere separate WC und eine zusätzliche Dusche bieten allen Bewohnern und Gästen genügend Raum für die Morgenroutine. Und in den sechs (6,5) hübschen Zimmern der Immobilie findet jeder seinen Platz zur Entspannung und zum Arbeiten. Zum Objekt gehört eine Garage für Ihr Auto, ein Carport und zusätzlicher Platz in der Einfahrt für weitere 2 Fahrzeuge was Ihnen bequemes Parken bis zu 4 Fahrzeugen, z.B. für Ihre Gäste, garantiert. Ebenso steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung als Wohnbereich oder Büro, mit einem Raum für das Abstellen von Vorräten, wie auch einen Waschkraum. Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird verkauft.

Das Haus ist ausreichend isoliert und bietet im Sommer ausreichend Kühle und im Winter Wärme. Die Heizung, wie auch das warme Wasser werden mit Hilfe von Solarthermie vorgeheizt. Damit spart man Heizkosten.

## Ausstattung

Die Garage mit einer Werkbank und viel Abstell- und Ablagemöglichkeiten für Werkzeug, Gartenwerkzeug und Arbeitsmaterial lässt alle Handwerklich begabten erfreuen.

Die Küche und das Esszimmer bieten einen gemeinsamen Raum der vom Wohnbereich getrennt ist. Der Boden hier ist mit Steinzeug belegt. In den Fluren und dem Eingangsbereich ist der Boden gefliest.

In den Zimmern und im Dachstudio ist ein schönes Buchenparkett verlegt.

Der Garten ist mit vielen einheimischen, wie auch fremden Obstbäumen und Sträucher bewachsen und verfügt über einen aufgebauten Grillplatz und viel Platz für ein 4m großem Trampolin (das wir gerne bei Bedarf überlassen).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Garten ist mit vielen Obstbäumen ausgebaut (Kirsche, Apfel, Birne, Zwetschge, Quitte, Aprikosenbaum) und weitere Obstarten sind auch vertreten, wie weiße und rote Weinreben, weiße und rote Johannisbeeren, Stachelbeeren, große essbare Kornelkirschen und ein Mispelstrauch hinter dem Gartengrill).

In der Mitte des Gartens ist Platz für ein großes Trampolin, das wir gerne, wenn gewünscht, unentgeltlich abgeben, genauso, wie das aus Holz gefertigte Hängematten-Gerüst.

Diverse Möbel, Küche, Garderobe, Büromöbel, Werkzeug und Gartengeräte können bei Bedarf gerne überlassen werden.

Baujahr 1977 (Isolierung 1978 abgeschlossen)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Lage

Die Immobilie liegt in Röhrmoos. In Laufnähe des Objekts sind die Buslinien 727, 7270 und 772 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S2 gut erreichbar (3 Minuten im Auto und 10 Minuten zu Fuß). In näherer Umgebung finden Sie einige Bäckereien, ein einheimisches und drei weitere international ausgerichtete Restaurants und einen Supermarkt mit Poststelle. Auch ein Sportverein mit großem Spielfeld mit Laufbahn und Beach-Volley-Platz, wie auch ein Tennis-Club ist gut zu Fuß erreichbar. Im Ort befinden sich drei Kindergärten und eine Grundschule. Ein neues Gymnasium wurde gerade gebaut. Die hier vorzufindende freie Tankstelle bietet meist die günstigsten Preise in großen Umkreis.

Weiter entfernt in den benachbarten Städten Markt Indersdorf und Dachau mit dem Bus, der S-Bahn oder Schulbus erreichbar gibt es weitere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Museen, ein Kino. Eine gute medizinische Versorgung (Zahnärzte, Hausärzte,...) und eine Apotheke kann man bereits im Ort in Anspruch nehmen. Nicht zu vergessen sind die Bank und die Sparkasse, die im Ort für das nötige Bargeld sorgen.

Weitere Erholungs- und Sportmöglichkeiten sind sowohl lokal vorhanden (u. a. eine Grün- und Parkanlage, Wanderpfade, Sportverein, Schiessverein) als auch weitere solche im größeren Umkreis (Schwimmbad) erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Holztreppe mit autom. LED



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Dachstudio-2Zimmer-Eingänge



Badezimmer - Whirlpool

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro-/Wohn-/Party-Raum

# Exposé - Galerie



Keller-Waschraum mit Dursche



# Exposé - Galerie

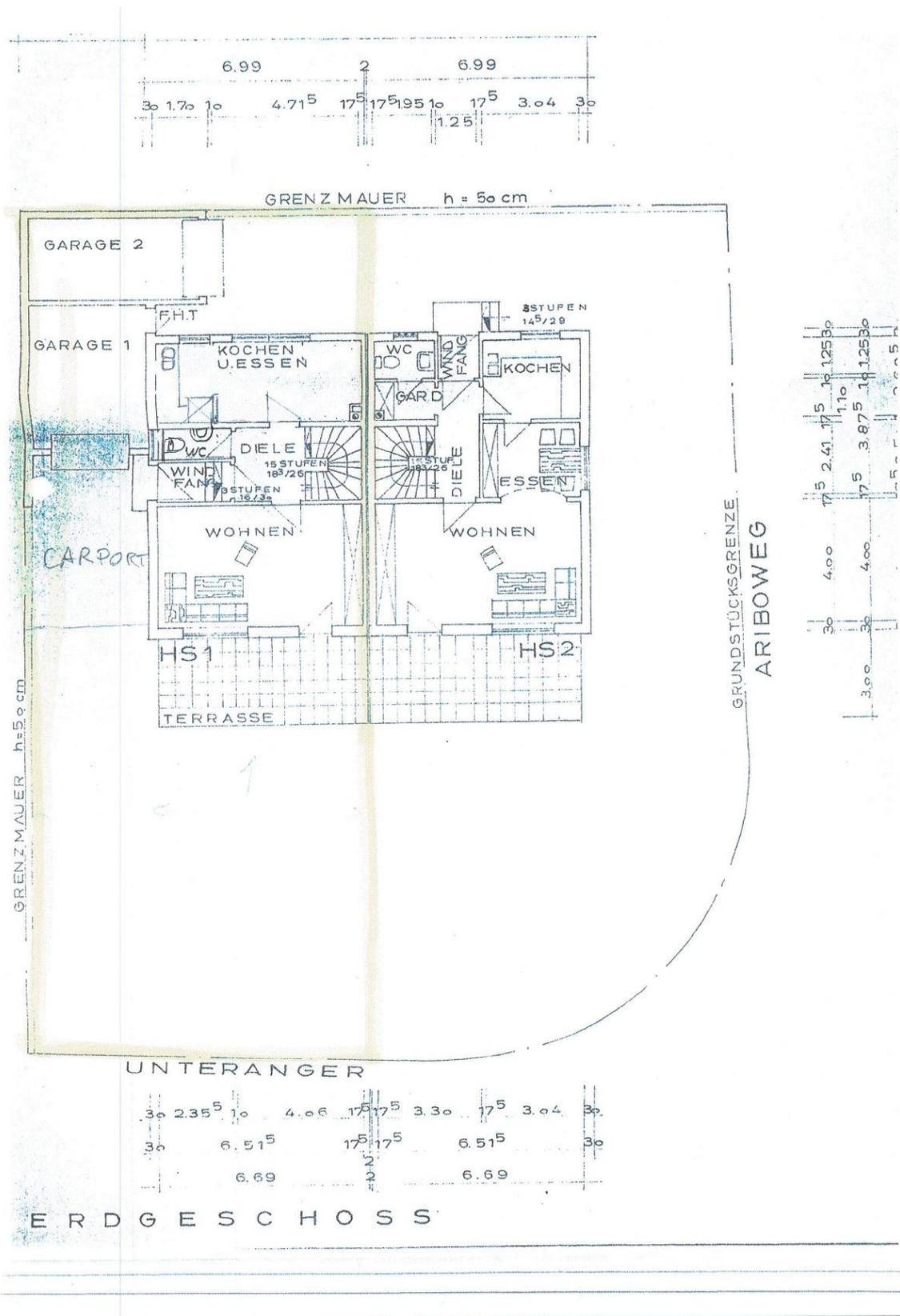


Ansicht Garten

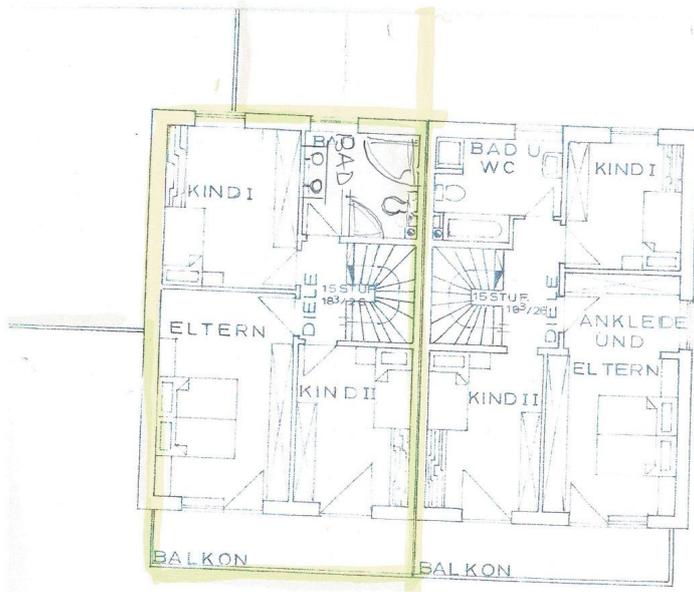


Kinderzimmer 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



36 <sup>5</sup>	3.41	10	3.00	17 <sup>5</sup>	17 <sup>5</sup>	2.00	0.114	17 <sup>5</sup>	3.04	36 <sup>5</sup>
36 <sup>5</sup>	3.41	10	3.00	17 <sup>5</sup>	17 <sup>5</sup>	2.90	0	3.515	36 <sup>5</sup>	
6.69		2		6.69						

1.50	36 <sup>5</sup>	4.00	17 <sup>5</sup>	2.41	17 <sup>5</sup>	2.64	36 <sup>5</sup>
36 <sup>5</sup>	4.00	17 <sup>5</sup>	3.235	0.189	36 <sup>5</sup>		
36 <sup>5</sup>	4.00	17 <sup>5</sup>	1.95	0.3175	36 <sup>5</sup>		
		10.13					

# Exposé - Grundrisse

