

Rohrdorf

# Zeitgemäßes, modernes Einfamilienhaus mit 8 Zimmern auf einem kostengünstigen Erbpachtgrundstück

Property ID: 26042017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 768 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26042017</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>890.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 260 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>7</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 93 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2002</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	03.03.2036	Final energy consumption	51.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## The property



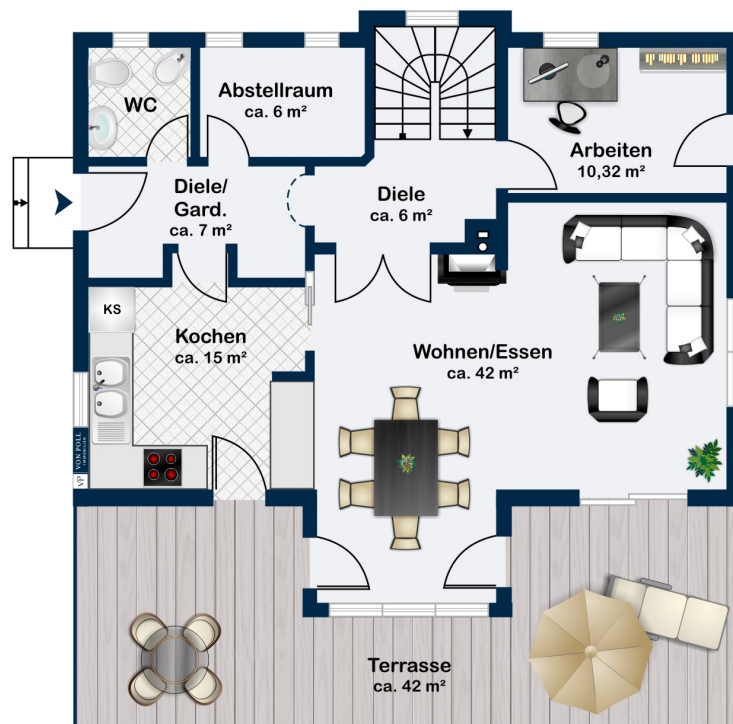
Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

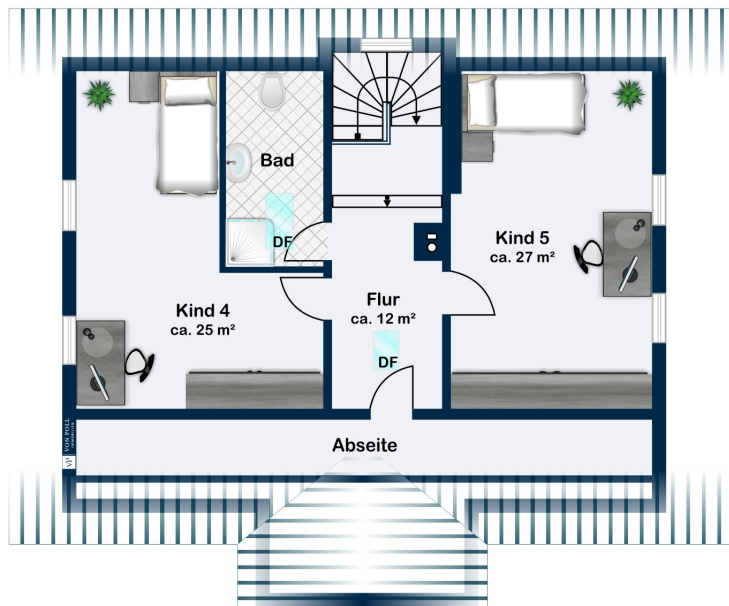
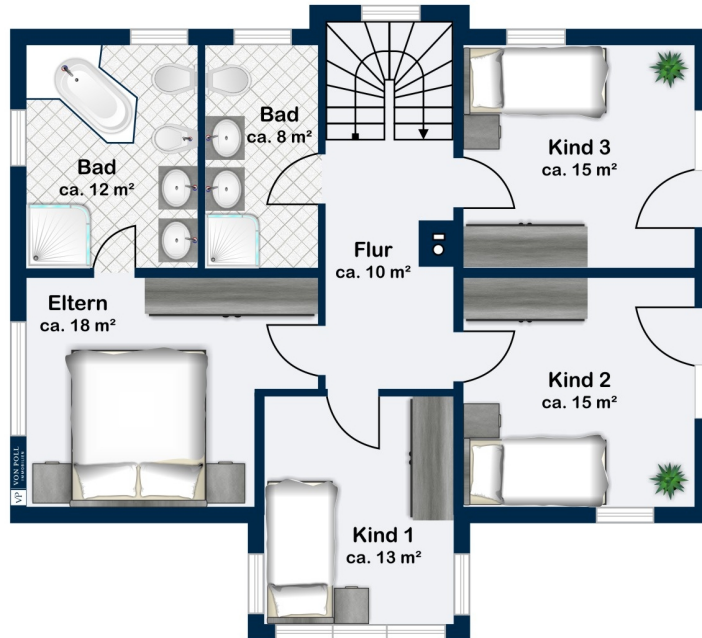
## The property

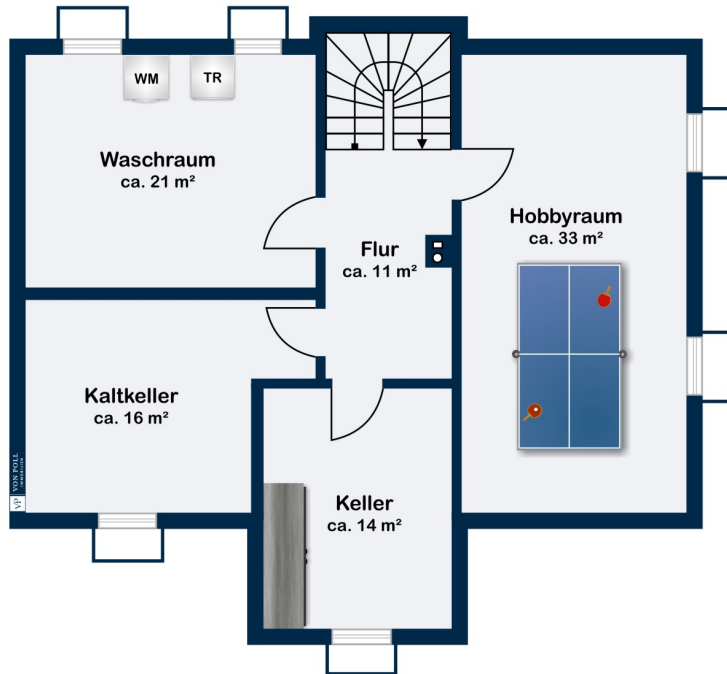


Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf**

## A first impression

Dieses komfortable und äußerst großzügig geschnittene Wohnhaus mit 8 Zimmern bietet auf insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die sehr günstige Erbpacht von aktuell nur 320 €/Monat macht diese attraktive Immobilie erschwinglich.

Mit sieben nutzbaren Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern, drei Bädern sowie einem zusätzlichen Gäste-WC eignet sich die Immobilie ideal für anspruchsvolle Platzbedürfnisse. Die Möglichkeit zur Aufteilung in zwei bis drei separate Wohneinheiten wurde technisch bereits während der Bauphase vorbereitet.

Bereits beim Betreten überzeugen die geräumigen Flure und die durchdachte Raumaufteilung. Das 42 m<sup>2</sup> große, helle Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses mit gemütlichem Kachelofen (Grundofen), der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Einbauküche mit Elektrogeräten und praktischer Durchreiche bietet kurze Wege und viel Komfort im Alltag. In der 13 m<sup>2</sup> großen Diele ist ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer und ein ca. 6 m<sup>2</sup> Abstellraum vervollständigen das Raumangebot im EG.

Im Obergeschoss befindet sich ein 18 m<sup>2</sup> großes Elternschlafzimmer mit einem luxuriös ausgestatteten Marmor-Bad. Für die drei jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> großen Kinderzimmer steht ein eigenes Bad zur Verfügung. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es zwei weitere jeweils ca. 25 m<sup>2</sup> große Zimmer sowie ein drittes Bad. Im Untergeschoss runden ein Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume und ein mit 32 m<sup>2</sup> sehr geräumiger, beheizbarer Hobbyraum das Raumangebot ab.

Die Ausstattung präsentiert sich modern und gepflegt: Alle Räume im Erdgeschoss, die Flure, die Bäder und der gesamte Keller sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die ein zeitgemäßes und zugleich elegantes Gesamtbild unterstreichen. In den 7 Zimmern wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt. Technisch bietet die Immobilie einige komfortable Besonderheiten, darunter eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Wasserenthärtungsanlage mit Vitalstation sowie eine Gartenwasserzisterne zur kostengünstigen und umweltschonenden Gartenbewässerung.

Auch energetisch präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand. Die 36,5 cm starken Planziegel mit Wärmeleitgruppe 0,14 sorgen in Verbindung mit den 2-fach wärme-schutzverglasten Fenstern und der guten Dachdämmung für eine gute Energieeffizienz (Energieklasse B). Keller und Lichtschächte wurden in wasserundurchlässigem WU-Beton

ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über wartungsfreie Stromheizungen: im kompletten EG sowie in den Fluren und in den Bädern ist eine elektrische Fußbodenheizung verlegt, die Schlafräume sowie der Hobbyraum und der Hauswirtschaftsraum werden über el. Konvektoren beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine ca. 6 m<sup>2</sup> große Solarthermie, die zusätzlich benötigte Wärme wird durch einen elektrischen Heizungsstab zugeführt. Durch die Installation einer Photovoltaikanlage wäre hinsichtlich Eigenversorgung und Betriebskosten noch eine Optimierung möglich.

Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten mit einem ca. 42 m<sup>2</sup> großen, teilüberdachten Freisitz lädt zum Entspannen ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ergänzend verfügt die Immobilie über eine großzügige Doppelgarage mit el. Toren sowie über ein separates Abteil für Fahrräder und Gartengeräte. Als Internetzugang stehen eine DSL-Leitung (bis zu 250 Mbit/s) sowie ein Kabelanschluss (bis zu 1.000 MBit/s) zur Verfügung.

**Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf**

## All about the location

Diese vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, solider Bauqualität und hohem Wohnwert wurde in einer gewachsenen Wohnsiedlung mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Erbpachtgrundstück der Kirche errichtet. Die Autobahn A8 ist zwar nur ca. 200 m entfernt, durch das abfallende Gelände aber kaum hörbar, weshalb es sich um eine recht ruhige Wohnlage handelt.

Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Dorfladen und auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen und zahlreiche weitere Einrichtungen sind in Rosenheim schnell erreichbar. Zudem verfügt Rohrdorf über gute Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden sowie zu den Bahnhöfen in Raubling und Rosenheim. Von dort bestehen regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen nach München, Salzburg, Innsbruck und Wien.

Die Gemeinde Rohrdorf im Landkreis Rosenheim zählt mit rund 6.000 Einwohnern zu den beliebten Wohnlagen im oberbayerischen Alpenvorland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen. Eingebettet zwischen Chiemgau, Inntal und den Bayerischen Alpen bietet Rohrdorf eine hohe Lebensqualität in attraktiver Umgebung.

Durch die gute Autobahnanbindung ist München in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar, Kufstein in rund 20 Minuten, Innsbruck in ca. 90 Minuten und Salzburg in etwa einer Stunde. Die verkehrsgünstige Lage macht Rohrdorf besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

**Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf**

## **Other information**

**Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3-4 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags oder nach Absprache.**

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.**

**Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.**

**Property ID: 26042017 - 83101 Rohrdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**