

Röhrmoos

Lichtdurchflutetes, geräumiges Reihenhaus mit Gartenterrasse und Garage nahe Dachau

Property ID: 26144018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 187 m²

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

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

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

At a glance

Property ID	26144018
Living Space	ca. 129 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	595.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 43 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	24.06.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	104.68 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1991

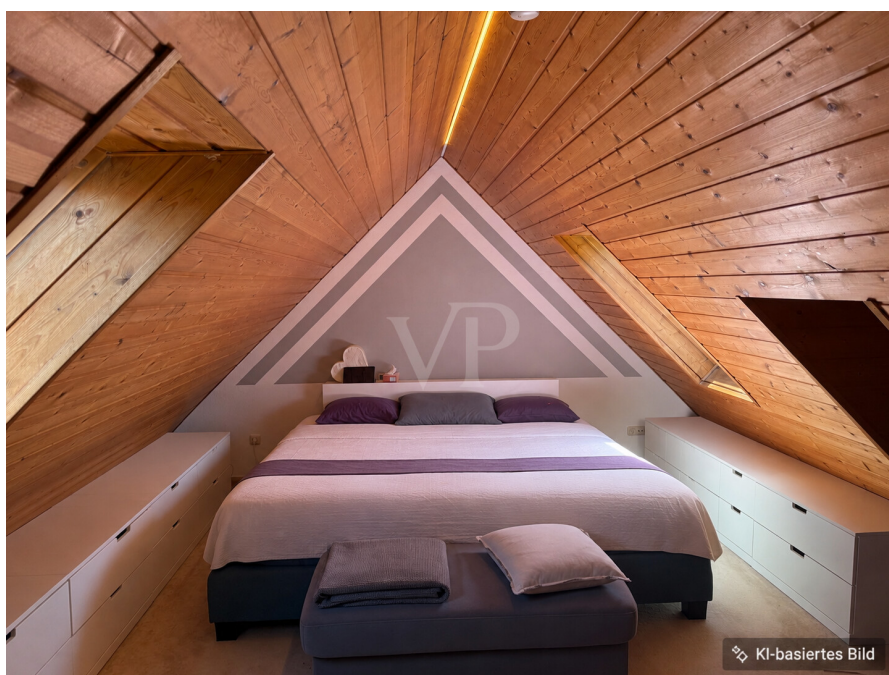
Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

The property



Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

The property



Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

The property



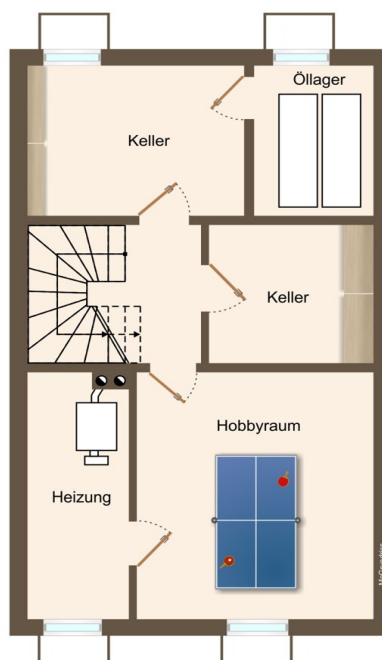
Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

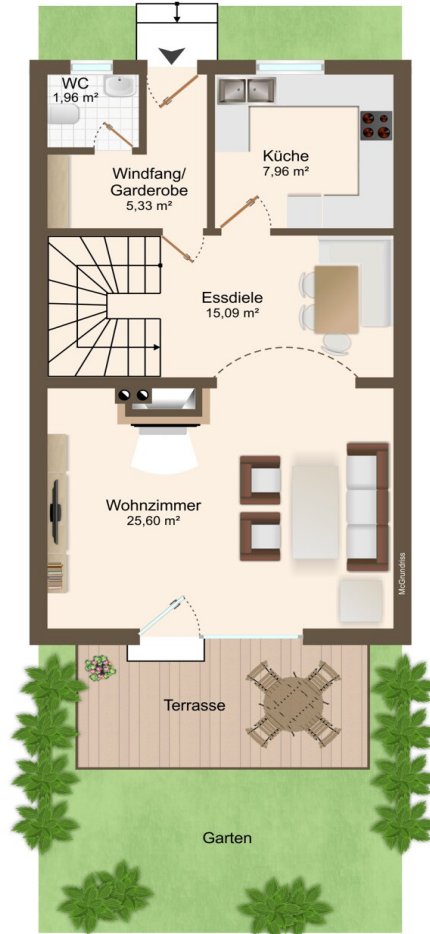
The property

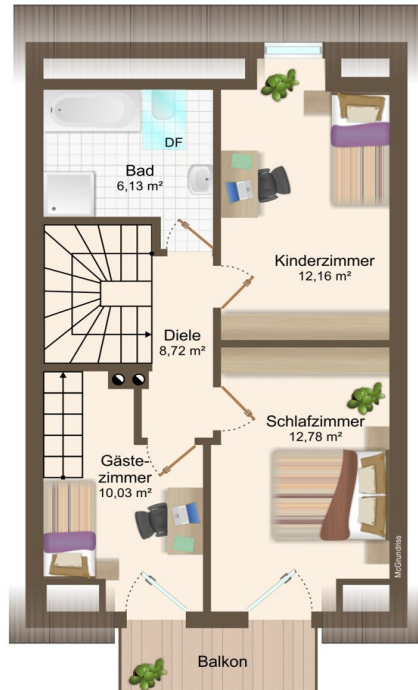


Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

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: 26144018 - 85244 Röhrmoos

A first impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus, Baujahr 1991, bietet eine durchdachte Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort und steht Ihnen ab Oktober 2026 zur Verfügung. Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² präsentiert sich die Immobilie als interessantes Angebot für alle, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot und eine gleichermaßen praktische wie angenehme Wohnlage legen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder zur individuellen Nutzung – die Räume bieten flexible Möglichkeiten für verschiedene Bedürfnisse. Die Ausstattungsqualität ist dem Standard entsprechend und sichert eine solide Basis für persönliches Wohlbefinden im Alltag.

Der zentrale Wohnbereich des Hauses öffnet sich zur Gartenterrasse mit Südwestausrichtung. Dieser Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet eine angenehme Atmosphäre bei Sonnenschein.

Im Jahr 2005 wurde das Objekt modernisiert. Instandhaltungsmaßnahmen und eine kontinuierliche Pflege gewährleisten den gepflegten Zustand der Immobilie. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Öl, was eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung garantiert.

Die Angaben zur Wohnfläche sowie zur Größe des Grundstücks werden derzeit von uns nochmals sorgfältig geprüft. Die aktuell ausgewiesenen Werte entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand und wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Selbstverständlich werden die final geprüften Angaben nachgereicht und entsprechend aktualisiert.

Ein Grundriss des Dachgeschosses liegt derzeit noch nicht vor und wird, sobald dieser verfügbar ist, ebenfalls nachgereicht.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung und freuen uns, Ihnen diese Immobilie näherzubringen.

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Details of amenities

- *Garten mit Südwestausrichtung
- *frei zum Bezug ab Oktober 2026
- *Modernisiert im Jahr 2005
- *Einzelgarage
- *Kinderspielplatz 75 Meter vor der Haustür

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

All about the location

Röhrmoos besticht als ruhige und familienfreundliche Gemeinde mit ländlichem Charme und zugleich hervorragender Anbindung an die pulsierende Metropole München, die in etwa 25 Kilometern Entfernung liegt und bequem in rund 35 Minuten per S-Bahn erreichbar ist. Die Gemeinde vereint eine solide Infrastruktur mit einem sicheren, naturnahen Umfeld, das insbesondere Familien eine hohe Lebensqualität und eine stabile Gemeinschaft bietet. Die Nähe zur Autobahn A9 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit, während die wirtschaftliche Einbindung in die Metropolregion München für verlässliche Beschäftigungsperspektiven sorgt. So entsteht ein ausgewogenes Wohnumfeld, das langfristig von moderatem Wertzuwachs geprägt ist.

Der idyllische Ortsteil Großinzemoos in Röhrmoos präsentiert sich als besonders familienorientierte Wohnlage mit überwiegend niedrig verdichteter Bebauung und einem Fokus auf Einfamilienhäuser. Diese ruhige und sichere Nachbarschaft schafft Raum für ein harmonisches Miteinander und bietet jungen Familien ein Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Kindergärten wie das integrative Kinderhaus „Unter dem Regenbogen“ sind in nur etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, während das Gymnasium Röhrmoos in etwa 12 Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Die Grundschule und weitere weiterführende Schulen liegen ebenfalls in fußläufiger oder kurzer Busentfernung, wobei die Bushaltestellen Großinzemoos, Maibaum und Finkenweg in nur 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken wie die Adler Apotheke in etwa 17 Minuten zu Fuß sowie durch nahegelegene Kliniken im Landkreis Dachau gewährleistet. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, darunter der Bolzplatz Rennweg in nur 9 Minuten Fußweg, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Diese harmonische Verbindung aus naturnaher Ruhe, sicherer Nachbarschaft und umfassender Infrastruktur macht Röhrmoos zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf ein behütetes Aufwachsen ihrer Kinder, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Zukunft lebendig wird.

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Other information

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren

Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26144018 - 85244 Röhrmoos

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com