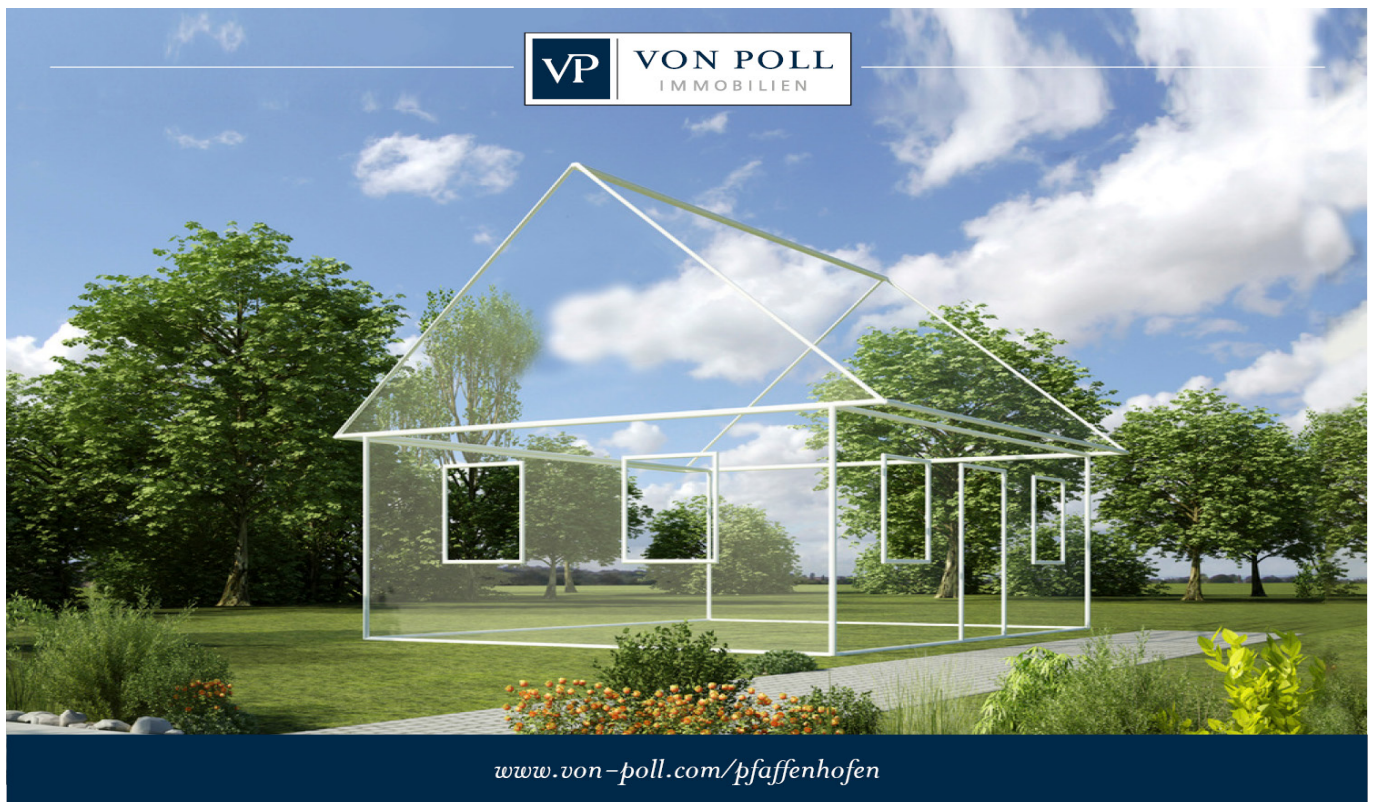


Rohrbach

# Großes Grundstück mit Altbestand

Property ID: 26149021



**PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LAND AREA: 782 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26149021 - 85296 Rohrbach**

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

Property ID: 26149021 - 85296 Rohrbach

## At a glance

Property ID	26149021	Purchase Price	680.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**Property ID: 26149021 - 85296 Rohrbach**

## **A first impression**

**Dieses zum Verkauf stehende Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> bietet eine hervorragende Grundlage für die Realisierung verschiedenster Wohnwünsche. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die auf der Suche nach einer attraktiven Fläche zur Errichtung eines Eigenheims oder eines anderen Wohnprojekts sind.**

**Der Standort des Grundstücks, Rohrbach überzeugt mit einem exzellenten Investitions-Score von 84,8, der für nachhaltige Wertsteigerung und wirtschaftliche Stabilität spricht – ein sicherer Rahmen für die Zukunft Ihrer Familie.**

**Die Grundstücksgröße eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur baulichen Nutzung. Nachbarbebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen rund um das Grundstück, die Bebauungsmöglichkeiten sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Verfügung. Bei Interesse bieten wir Ihnen eine Besichtigung vor Ort an, um sich persönlich von den Gegebenheiten zu überzeugen und die Möglichkeiten selbst zu erkunden.**

**Zögern Sie nicht, uns für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Property ID: 26149021 - 85296 Rohrbach**

## All about the location

Rohrbach an der Ilm besticht als charmante Kleinstadt mit rund 6.200 Einwohnern durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung von jährlich 1,75 Prozent seit 1875. Die Nähe zur Kreisstadt Pfaffenhofen sowie die ausgezeichnete Infrastruktur schaffen eine ideale Basis für ein ruhiges und zugleich lebendiges Familienleben in Bayern. Besonders hervorzuheben ist der moderne Immobilienbestand mit einem hohen Anteil an Neubauten und die niedrige Bebauungsdichte, die für großzügige Freiräume und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Umgebung von Rohrbach bietet Familien eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und Sicherheit vermitteln. Für die Bildung Ihrer Kinder sind mehrere Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung vorhanden: So erreichen Sie die Kinderkrippe Sonnenschein in nur etwa 6 Minuten zu Fuß, während die Landrat-von-Koch Grund- und Mittelschule in etwa 8 Minuten erreichbar ist. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen ermöglicht kurze und sichere Wege für die Kleinsten. Gesundheitliche Versorgung ist durch die Hofmarkapotheke sowie nahegelegene Arztpraxen und Zahnärzte, allesamt in rund 5 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar, jederzeit gewährleistet. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze, wie der Spielplatz Landrat von Koch und der Kinderspielplatz Lettenbergweg, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten in weniger als 10 Gehminuten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Auch kulinarisch verwöhnt Rohrbach mit einer Auswahl an gemütlichen Restaurants und Cafés, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum entspannten Familienessen einladen. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Rohrbach, Waaler Straße“ nur eine Minute zu Fuß entfernt und dem Bahnhof Rohrbach (Ilm) in etwa 10 Gehminuten, garantiert komfortable Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Rohrbach an der Ilm als ein Ort, an dem Lebensqualität und Zukunftsperspektiven harmonisch ineinandergreifen. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen und geborgenen Lebensraum, der Generationen verbindet und Raum für Wachstum schenkt.

Verkehrsanbindung im Überblick:

Wolnzach ca. 6 km / ca. 9 Min. mit dem Auto

Pfaffenhofen an der Ilm ca. 12 km / ca. 14 Min. mit dem Auto

München ca. 62 km / ca. 51 Min. mit dem Auto

Flughafen München ca. 49 km / ca. 35 Min. mit dem Auto

**Ingolstadt ca. 27 km / ca. 28 Min. mit dem Auto**

**Nürnberg ca. 116 km / ca. 1,25 Stunden**

**Property ID: 26149021 - 85296 Rohrbach**

## **Other information**

**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: 26149021 - 85296 Rohrbach**

## Contact partner

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

**Uwe Wagner**

---

**Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Tel.: +49 8441 – 78 92 687**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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