

Exposé

Dachgeschosswohnung in Altendorf / Mörsheim

Helle Dachgeschosswohnung mit Garten und Doppelcarport – Ohne Maklerprovision!



Objekt-Nr. **OM-374343**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **187.000 €**

91804 Altendorf / Mörsheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	23,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne Dachgeschosswohnung mit heller und freundliche Atmosphäre sowie zahlreichen Extras. Die Wohnfläche beträgt ca. 114 m² (abzüglich der Dachschrägen), die Grundfläche liegt bei knapp 145 m² und wurde liebevoll ausgebaut.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten mit großer Gaube und Blick auf den Wald, es ist ein Kaminofen vorhanden. Die Galerie führt zum Spitzboden, praktische Einbauschränke befinden sich platzsparend unter der Treppe. Die helle Küche ist mit Einbauküche inklusive Spülmaschine, Backofen und Induktionsherd ausgestattet. Sowohl vom Wohnzimmer als auch der Küche aus befinden sich Ausgänge zum kleinen Balkon auf der Westseite.

Am anderen Ende der Wohnung liegen ein geräumiges Schlafzimmer, sowie ein großes Kinderzimmer von dem aus der alljährliche Altmühltaler-Lamm-Auftrieb beobachtet werden kann. Ein weiteres kleines Zimmer ist als Babyzimmer, Büro oder auch als Ankleidezimmer nutzbar. Das Badezimmer beinhaltet eine Badewanne, Dusche sowie Einbauschränke.

Die Wohnung ist Teil einer kleinen Wohneigentümergeinschaft mit nur 4 Wohneinheiten bei drei Eigentümern.

Bei Interesse und für weitere Informationen, melden Sie sich gerne!

Ausstattung

- Separater Spitzboden mit abschließbarem Raum, der alleiniges Sondernutzungsrecht besitzt
- Gartenstück von ca. 400 m²
- Doppelcarport

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in idyllischer Lage im Ortsteil Altendorf, einem charmanten Dorf der Marktgemeinde Mörsheim, mitten im Naturpark Altmühltal. Die ruhige Randlage direkt am Wald bietet einen unverbaubaren Blick auf die umliegende Natur sowie auf die malerische Dorfkirche. Ein besonderes Highlight: Vom Fenster aus lässt sich jährlich der traditionelle Lamm-Auftrieb beobachten – ein lebendiges Stück regionaler Kultur direkt vor der Haustür.

Altendorf ist mit seinen rund 140 Einwohnern ein Ort mit ausgeprägtem Gemeinschaftsleben, zahlreichen Vereinen und regelmäßigen Veranstaltungen in der Gemeinde. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Möglichkeiten für Bootswanderungen auf der Altmühl – ein Paradies für Natur- und Outdoorliebhaber.

Im etwa 1 km entfernten Hauptort Mörsheim befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, sowie Gasthäuser und eine Pizzeria. Diese sind bequem auch über einen gut ausgebauten Radweg erreichbar.

Die Anbindung an das Umland: Die Marktgemeinden und Städte Dollnstein, Eichstätt, Solnhofen, Treuchtlingen und Pappenheim sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die nächstgrößeren Städte Ingolstadt, Donauwörth und Neuburg an der Donau sind mit dem Auto in ca. 30-60 Minuten zu erreichen. Die nahegelegenen Bahnhöfe in Dollnstein, Solnhofen und Treuchtlingen bieten zudem regelmäßige Zugverbindungen, u.a. in Richtung München und Würzburg.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Treppe zur Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



Wohnzimmer mit großer Gaube

Exposé - Galerie



Küche mit Herd



Küche mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro



Badezimmer mit Einbauschränken

Exposé - Galerie

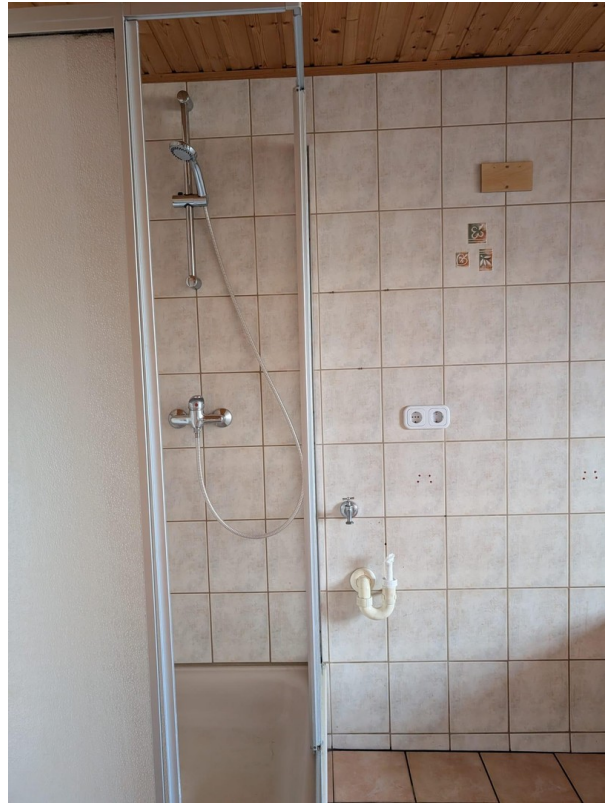


Badezimmer



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Treppenaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingang im Hinterhof

Exposé - Galerie



Außenansicht - Süd



Garten

Exposé - Galerie



Gerätehaus

