

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ruhmannsfelden

Einzigartige Dachgeschoss-Wohnung mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-443152

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
christian eder

Schulstraße 1
94239 Ruhmannsfelden
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.050 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Loftwohnung ist perfekt für Individualisten, die das Besondere suchen.

Was macht diese Wohnung so einzigartig?

Es handelt sich um eine modern renovierte Altbauwohnung mit einem 9,6 m² großen Bad, einem Abstellraum/Speis mit 2,9 m², einem 15,3 m² großen Schlafzimmer, einem 22,2 m² großen Kinderzimmer/Büro und einem Koffer-Stauraum.

Der lichtdurchflutete, 88,2 m² große Wohnraum lässt Ihnen alle Möglichkeiten zur freien Wohngestaltung.

Weitere Highlights sind das Sichtgebälk, die freigelegten Ziegelmauern sowie ein zweiter, wohnungseigener Eingang über die ca. 50 m² große, sonnige Dachterrasse mit Brücke.

Der mit Granit gestaltete Garten kann ebenfalls genutzt werden. Ein Kräuterbeet und eine Blumenrabatte sind bereits angelegt.

Die Wohnung ist nach der Generalsanierung bezugsfertig und verfügt über eine Pelletheizung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung, eine Frischwasser-Wohnungsstation, eine aufwendige Dachdämmung und dreifach verglaste Fenster.

Ausstattung

Der sehr große Wohnraum (88,2 m²) kann bei Bedarf unterteilt werden um ein zusätzliches Zimmer zu bekommen.

Die sonnige Terrasse wird im Laufe des Jahres 2026 saniert.

Weisse, restaurierte Türen werden gerade noch montiert.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in Ruhmannsfelden. In der Nähe halten die Buslinien 4142 und 7025 sowie die Bahnlinien RB 38 und Wanderbahn, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In der näheren Umgebung befinden sich zudem mehrere Supermärkte, zwei Cafés, eine Bäckerei, ein Arzt und ein Restaurant. Mehrere Fitnessstudios, ein Club, ein Schuhgeschäft und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Ein besonderes Highlight für Skifahrer, Langläufer und Bergfreunde ist die Nähe zum Arber. Der auch als „König des Bayerischen Waldes“ bezeichnete Arber ist mit 1.456 Metern nicht nur der höchste Berg des bayerisch-böhmischen Grenzgebirges, sondern nimmt aufgrund seiner Natur auch einen ganz besonderen Rang ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Modernes, helles Bad

Exposé - Galerie



Modernes, helles Bad



Modernes, helles Bad

Exposé - Galerie



Modernes, helles Bad



Brücke zur Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnung im Dachgeschoss



Außenansicht

Exposé - Galerie



Brücke zur Terrasse



Terrasse



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

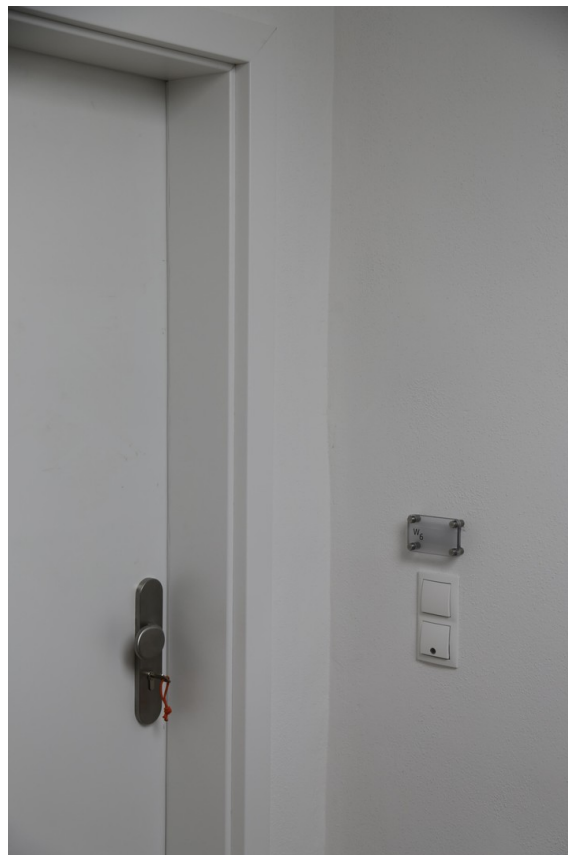


Küchennische

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Downlights



Stauraum im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnraumlüftung



Moderne Technik

Exposé - Galerie



Brücke zur Dachterrasse



Dachterrasse, wird noch sanier

Exposé - Galerie



Brücke



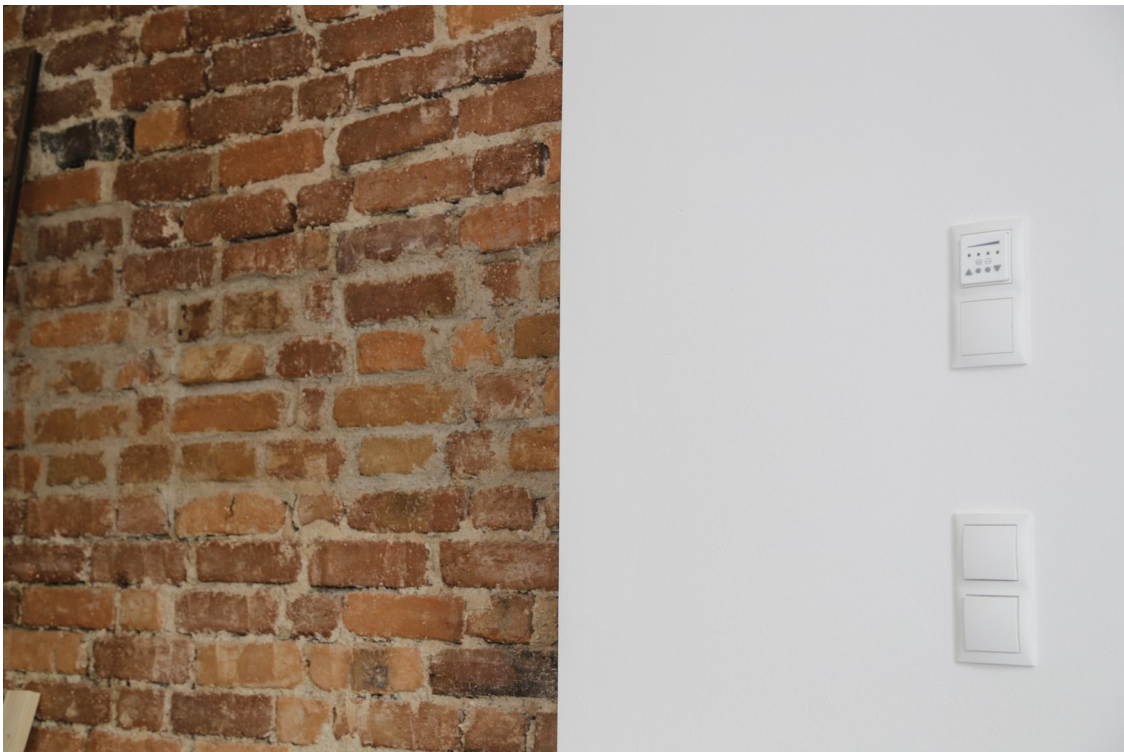
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kleiner Abstellraum



Exposé - Galerie



Treppenaufgang und Vorraum

Exposé - Grundrisse

