

Exposé

Dachgeschosswohnung in Rohrbach

Dachgeschoßwohnung mit Balkon, Blick ins Grüne, Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-458834

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Daniel

Waler Straße 3
85296 Rohrbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,12 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon befindet sich in einer im Jahr 1989 erbauten, sehr gepflegten Wohnanlage in Rohrbach. Seit 2021 wurde das Objekt aufwendig und mit viel Liebe zum Detail komplett saniert.

Da nach der Sanierung hier noch niemand gewohnt hat, erwartet Sie das unvergleichliche Gefühl eines Erstbezugs.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt der Blick auf die hochwertigen Materialien: Das großzügige Wohnzimmer besticht durch einen edlen Echtholzparkettboden, der für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. In den weiteren Wohn- und Schlafräumen wurden moderne, pflegeleichte Vinylböden verlegt, die perfekt mit dem Gesamtbild harmonisieren.

Alle Fenster der Wohnung wurden komplett erneuert und bieten nicht nur hervorragende energetische Werte, sondern auch einen traumhaften, unverbaubaren Blick auf die Ilm und ins Grüne.

Das Badezimmer wurde ebenfalls von Grund auf modernisiert und in eine zeitlose Wohlfühloase mit modernen Sanitärobjekten verwandelt.

Ausstattung

Zimmer: 3 einladende Wohn- und Schlafräume

Etage: Dachgeschoss (gemütlich mit hoher Privatsphäre, keine Nachbarn darüber)

Zustand: Komplett saniert – Erstbezug!

Böden: Hochwertiges Echtholzparkett im Wohnzimmer, moderner Vinylboden in den restlichen Räumen

Fenster: Einbau neuer, energieeffizienter Fenster

Bad: Komplett erneuertes, modernes Badezimmer

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Impressum

Daniel Wohnbau GmbH

Eja 2

85276 Pfaffenhofen

Tel. 08441-497387

daniel-florian@t-online.de

vertreten durch: Florian Daniel

Handelsregister: 190850

Registergericht: Amtsgericht Ingolstadt

Aufsichtsbehörde: Erlaubnis nach § 34c GewO: Landratsamt Pfaffenhofen, Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen

Lage

Idyllisch, ruhig und dennoch bestens angebunden!

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage von 85296 Rohrbach.

Die Wohnung ist ausgesprochen ruhig und zeichnet sich durch ihre direkte Nachbarschaft zur Natur aus.

Das absolute Highlight: Das Grundstück liegt direkt an einem Fluss, der Ilm.

Vom rund 8qm großem Balkon aus genießen Sie einen beruhigenden Blick ins Grüne und auf den Flusslauf – perfekt, um nach einem langen Arbeitstag die Seele baumeln zu lassen.

Trotz der Lage müssen Sie auf Komfort nicht verzichten:

Rohrbach bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Schulen und einer optimalen Bahnanbindung (Strecke München – Nürnberg), die ideal für Pendler ist. Die Autobahn A9 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Zugang zum Balkon



Wohnzimmer, Küche

Exposé - Galerie



Schlafzi., Zugang zum Balkon



Kinderzimmer



Bad mit Fenster

Exposé - Galerie



Dusche, Handtuchheizkörper



Diele



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss