

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rohrbach

**4 Zimmer-Wohnung, komplett saniert, Erstbezug fast wie  
Neubau**



Objekt-Nr. **OM-459710**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **299.500 €**

Ansprechpartner:  
Florian Daniel

Waler Straße 3  
85296 Rohrbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	78,79 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine schöne 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses, das umfassend saniert wurde.

Die komplette Sanierung erfolgte seit 2021.

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

Die Wohnung hat einen großen Balkon mit 11m<sup>2</sup> und besticht durch ihre ruhige Lage direkt neben einem malerischen Fluss und ihrer zentrale Lage im Ortskern.

Hier finden Sie Ruhe und Natur, ohne auf die Vorteile einer guten Erreichbarkeit zu verzichten.

Der großzügige Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf das Flussufer.

Highlights der Immobilie:

- Fußbodenheizung
- durchdachte Raumaufteilung: 4 Zimmer, ideal für Familien oder Paare
- Helle und freundliche Räume: Große Fenster sorgen für viel Tageslicht
- Neue Fenster: Modern und energieeffizient
- neue Böden
- neues Bad
- sehr ruhige Wohnlage

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der zentrale Raum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Küche, eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und einen schönen Ausblick ins Grüne.
- Balkon: schöner Blick auf den Fluss, die Ilm – ideal für ein gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Stunden mit einem Buch oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.
- Schlafzimmer: Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gestaltung.
- Badezimmer: komplett neu, mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper

## Ausstattung

- Wohnzimmer: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der zentrale Raum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und einen schönen Ausblick ins Grüne.
- Balkon: Vom 11m<sup>2</sup> großen Balkon aus haben Sie einen direkten Blick auf den sanft fließenden Fluss, dessen Wasseroberfläche im Sonnenlicht glitzert. Die ruhige Geräuschkulisse des Wassers und das sanfte Rauschen der Bäume schaffen eine entspannende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Dieser besondere Außenbereich bietet Ihnen nicht nur einen herrlichen Blick auf das Wasser, sondern auch einen perfekten Rückzugsort, um die Natur in vollen Zügen zu genießen – ideal für ein gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Stunden mit einem Buch oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

- Schlafzimmer: Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gestaltung.

- Badezimmer: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad

## 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

Die Wohnung liegt in bevorzugter Gegend, in direkter Nähe zu einem Fluss, der für eine erfrischende Atmosphäre sorgt.

Trotz der zentralen Lage ist die Umgebung ruhig und entspannend – ideal für Menschen, die eine Balance zwischen Stadtleben und Natur suchen.

Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Arzt sind fußläufig erreichbar, sodass Sie von allen Annehmlichkeiten Rohrbachs profitieren können.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine hochwertige und gut gelegene Immobilie suchen, die sowohl den Charme des Flusses als auch die Vorteile einer urbanen Umgebung vereint.

Lage & Infrastruktur:

Im charmanten Ortskern mit unmittelbarer Nähe zu Bäckereien, Metzgereien, Ärzten, Banken und Hausarzt

Nur ca. 800 m zum Bahnhof und Haltestelle Rohrbach – ideal für Pendler.

Direkt neben einem idyllischen Fluss – Natur pur vor der Haustür

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenanschlüsse

# Exposé - Galerie



Balkon, 11m<sup>2</sup> groß



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad