

Exposé

Terrassenwohnung in Rohrbach

Dachterrassenwohnung, Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-459818

Terrassenwohnung

Verkauf: **427.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Daniel

Waler Straße 3
85296 Rohrbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,74 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonnige Dachterrasse, komplett saniert, provisionsfrei

Zum Verkauf steht eine schöne 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses, das umfassend saniert wurde.

Die Sanierung erfolgte seit 2021.

Die Wohnung hat eine schöne große Dachterrasse mit 24m² mit Ausblick auf einen grünbesaumten Fluss, die Ilm.

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

Die großzügige Dachterrasse (24m²) lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf das Flussufer.

Highlights der Immobilie:

- Großzügige Raumaufteilung: 3 Zimmer, ideal für Familien oder Paare, die viel Platz suchen
- Helle und freundliche Räume: Große Fenster sorgen für viel Tageslicht
- Neue Fenster: Modern und energieeffizient
- Große Dachterrasse (24 m²): Perfekt zum Entspannen mit Blick auf den Fluss - ideal für den Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend
- Ruhige Lage: Trotz zentraler Lage ist die Wohnung äußerst ruhig

Raumaufteilung

- 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.

- Dachterrasse: Von der 24m² großen Dachterrasse aus haben Sie einen direkten Blick auf den sanft fließenden Fluss. 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 zwei 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 Dusche ausgestattet und bietet Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen. Ein Handtuchheizkörper sorgt für angenehme Wärme.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, 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

Im charmanten Ortskern mit unmittelbarer Nähe zu Bäckerei, Metzgerei, Banken und Hausarzt

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

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



Ansicht

Exposé - Galerie



Grundriss



Dachterrasse, 24m² groß

Exposé - Galerie



Dachterrasse, 24m² groß



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zugang zur Dachterrasse



Schlafen, zur Dachterrasse

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Dusche, Handtuchheizkörper



Bad