

Kurzexpose

Objekt:	ETWRoPoe	Courtage:	3,57 % inkl. MwSt.
Objektart:	Eigentumswohnung über 2 Ebenen	Preis:	279.000,00 € VB
Objektlage:	Ortsrand	Zustand:	sehr gepflegt
Wohnfläche:	ca. 120 m ²	Baujahr:	2011
Zimmer:	4	Etagen:	2 (1. OG und DG)
Energieeffizienzklasse:	A+	Endenergiebedarf:	7,2 kWh/(m ² a) (Ber. gemäß DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10)

☐ Garage

☐ Terrasse

☒ Carport

☒ Balkon

Beschreibung:

Diese 15 Jahre alte 4-Zimmer-Eigentumswohnung (Ober- und Dachgeschoss) ist Teil eines 4-Familien-Hauses, das sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Rohrenfels in einer Spielstraße befindet. Mittelpunkt der Wohnung bildet ein von der Nord- bis Süd-Fassade durchgehender Wohnraum (Ess- und Wohnbereich mit offener Küche), an dem westlich gelegen das Schlafzimmer, das Kinderzimmer sowie das Badezimmer (mit separatem WC) anschließen. Vom Wohnbereich führt eine große zweiflügelige Tür zum südlich ausgerichteten großen Balkon. Das Dachgeschoss (ca. 30 m²) ist mit einem separaten Bad mit Dusche ausgestattet und könnte einem Familienangehörigen als Einliegerwohnung dienen. Der Zugang erfolgt derzeit noch separat von außen, eine innenliegende Treppe könnte jedoch nachgerüstet werden (Deckenaussparung bereits vorhanden). Vor dem Gebäude befindet sich der zugehörige Carport und eine Gemeinschaftsfläche mit der Luft-Wärme-Pumpe, die das gesamte Haus beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wärmepumpe sorgt neben der YTONG-Bauweise (40er Außenmauer) für verhältnismäßig geringe Gesamtnebenkosten. Rund 30 m von der Wohnung entfernt befindet sich die Haltestelle für den Schulbus, der die Kinder zur Grundschule nach Ehekirchen bringt. Der Kindergarten (3 KiGa- und 2 Krippengruppen) ist ca. 250 m entfernt.

