

## Kurzexpose

<b>Objekt:</b>	ETWROKu	<b>Courtage:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung mit Garten	<b>Preis:</b>	340.000,00 € VB
<b>Objektlage:</b>	Ortsrand	<b>Bauart:</b>	massiv
<b>Ausstattung:</b>	gehoben	<b>Zustand:</b>	sehr gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 95m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Grundfläche:</b>	ca. 500 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer:</b>	3
		<b>Etagen:</b>	1 (Erdgeschoss)

Garage

Terrasse

Stellplatz

Balkon

### Beschreibung:

Diese neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Erdgeschoss) 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, Kinderzimmer sowie das Badezimmer (mit separatem WC) anschließen. Vom Wohnbereich führt eine große zweiflügelige Tür zur südlich ausgerichteten Terrasse und dem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Garten, der durch eine ca. 7 m breite Ortsumrandung noch großzügiger wirkt. Derzeit ist dieser pflegeleicht mit einem Sport- und Spielrasen versehen - durch entsprechende Bepflanzung kann daraus schnell eine Oase zum Relaxen und Sonnenbaden geschaffen werden!

Vor dem Gebäude befinden sich der zugehörige Kfz-Stellplatz 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) dafür, dass die Gesamtnebenkosten sich bei einer 3-köpfigen Familie unter 200,00 € belaufen. Rund 30 m von der Wohnung entfernt befindet sich die Haltestelle für den Schulbus, der die Kinder zur Grundschule nach Ehekirchen bringt. Der Kindergarten - derzeit mit Platz für 2 Kindergärten- und einer Krippengruppe (ab Sep. 2021 3 KiGa- und 2 Krippengruppen) - ist ca. 250 m entfernt.

