

# Sehr schöne, grosszügige 4.5-Z-Eigentumswohnung in Niederrohrdorf





## **Niederrohrdorf – zentral, ruhig und schnell in der Natur**

Die sehr schöne, grosszügige und ursprünglich als 5 ½-Zimmer konzipierte Wohnung befindet sich in einer ruhigen und sehr gepflegten Ueberbauung. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und nahe zum öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und zu Wald und Natur. Der komfortable Balkon lädt Sie zu vielen gemütlichen Stunden mit beruhigender Aussicht auf das wunderschöne Biotop oder die nähere Umgebung ein.

Der öffentliche Busverkehr ist gut erschlossen und führt bequem zum S-Bahn-Anschluss Richtung Zürich und Aarau via Station Mellingen-Heitersberg, mittels Schnellzugverbindung ab Baden nach Zürich HB oder zum Flughafen Zürich Kloten. Sollten Sie auf das Auto angewiesen sein, so gelangen Sie in kurzer Zeit zur Autobahnauffahrt in Baden-Dättwil.

Die Gemeinde Niederrohrdorf zählt ca. 4 500 Einwohner (2022). Zum attraktiven Dorfleben tragen nebst den vielen Vereinen, die abwechslungsreichen Angebote des Kulturkreises Rohrdorf sowie die vielen Unternehmen des lokalen Gewerbes bei, welche sämtliche Bedürfnisse für den täglichen Bedarf abdecken.







## **Raumaufteilung und Zugang**

Beim Eingang im 1. OG erwartet Sie eine geräumige Garderobe, ein Reduit bzw. Vorratsraum sowie ein sehr grosses Wohnzimmer mit einer modernen und offenen Küche. Vom Gang gelangen Sie in die drei hellen und grosszügigen Zimmer. Zwei sanitäre Räumlichkeiten mit WC/Bad/Dusche und Doppellavabo sowie ein separates WC mit Dusche sowie eine grosse, gemütliche Terrasse prägen das gut konzipierte Angebot dieser Wohnung.

Der Hobbyraum, Keller bzw. eigene Waschraum im Untergeschoss sowie die zwei Parkplätze (einer davon übergross) in der Tiefgarage gehören ebenfalls zu dieser schönen, rollstuhlgängigen Wohnung. Die Ueberbauung ist sehr gepflegt – die Oelheizung wurde im 2023 durch eine Wärmepumpen-Heizung mit Erdsonde ersetzt.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Preis Wohnung/Waschen/Keller CHF 940'000, zwei Parkplätze CHF 60'000 und ein Hobbyraum CHF 20'000.



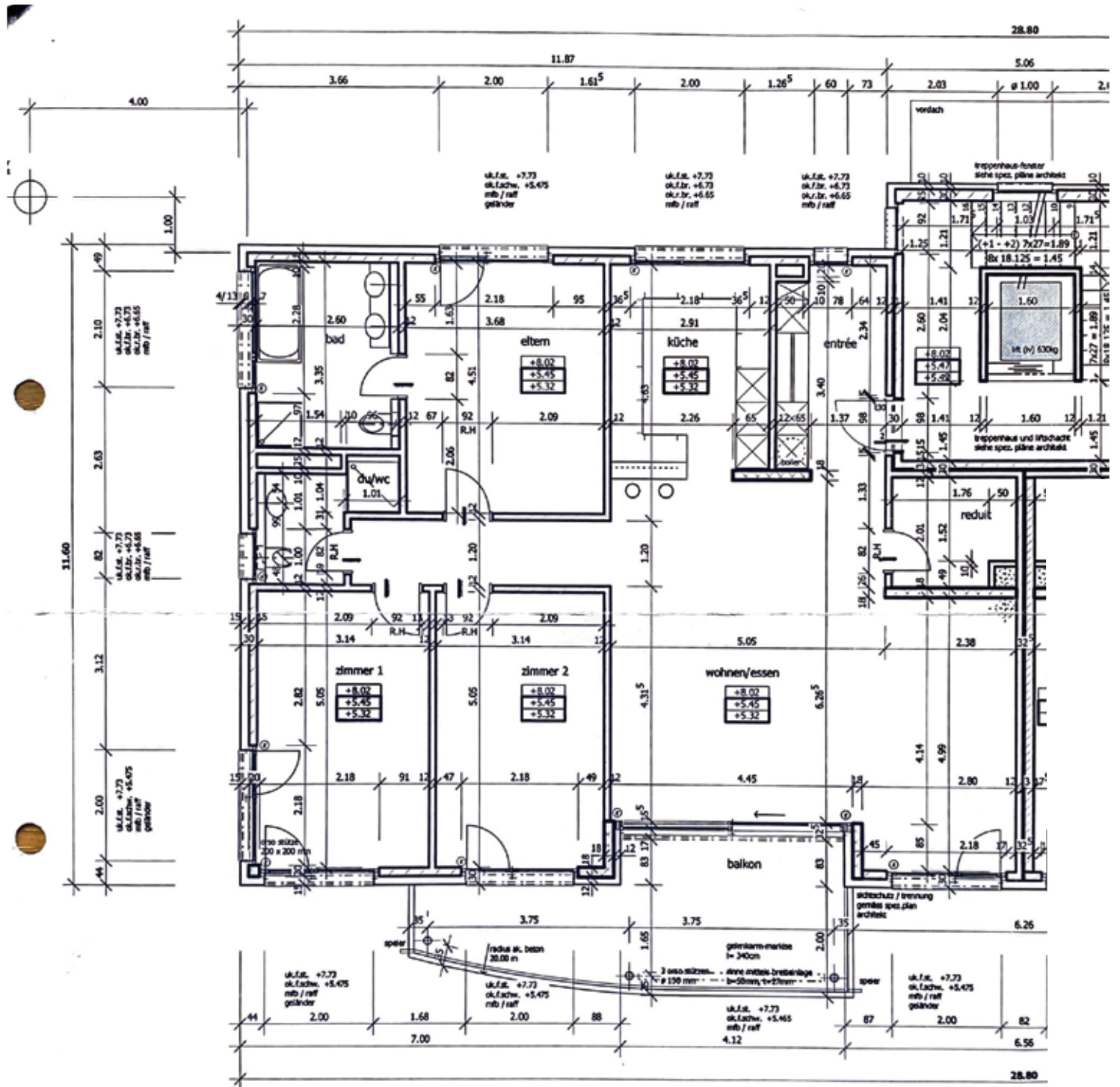








# Grundriss 4.5 Zimmer Eigentumswohnung Loorenstrasse 3, Niederrohrdorf



# Seite 11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung in Niederrohrdorf im Überblick

Haus	4.5-Zimmer Eigentumswohnung	Raumprogramm	
Adresse	Loorenstrasse 3		
PLZ/Ort	5443 Niederrohrdorf	Wohnen	44 m2
Anzahl Zimmer	4.5	Küche	11 m2
Anzahl Schlafzimmer	3	Zimmer 1	17 m2
Anzahl Nasszellen	2	Zimmer 2	16 m2
Baujahr	2004	Zimmer 3	16 m2
NWF	135 m2	Reduit	
Zustand der Ueberbauung	sehr gut	WC/Dusche 1	
Zustand der Wohnung	sehr gut	WC/Bad 2	
Heizungsart	Bodenheizung	Korridor	
Befuerung	Wärmepumpe mit Erdsonde	Balkon	19 m2
Garagenplätze	2	Waschen	
Hobbyraum	1	Keller	
Verfügbar	nach Absprache		
<b>Kaufpreis</b>	<b>CHF 1 020 000.00</b>		

## Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktnahme, um Ihnen diese schöne Liegenschaft ganz unverbindlich zu zeigen.

Weitere Bilder finden Sie unter [www.colacino-immoblien.ch](http://www.colacino-immoblien.ch)

# Mein neues Zuhause in Niederrohrdorf mit Nähe zur Natur



Antonino Colacino



„Kompetente Beratung rund um Ihre Immobilie“