

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ruhstorf a.d.Rott Herrliche Neubauwohnung im Bäderdreieck - Südausrichtung



Objekt-Nr. OM-397432

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Günter Wimmer
Telefon: 08531 3176430

Eichendorffstr. 14
94099 Ruhstorf a.d.Rott
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	15.12.2026
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	115 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Projektiertes Wohnhaus mit nur 2 Einheiten

Altengerecht, auf Wunsch behindertengerecht

Sie können noch Einfluss auf die Ausstattung und den Grundriss nehmen!!!

Ebener Zugang, vor dem Haus und im Haus Schwellenfrei

Massive Bauweise in KFW-55 Standard (KFW Darlehen aktuell unter 1%)

Südausrichtung

Ebener Zugang

Lift

Keine Partei über der Wohnung!

Ausstattung

Lift

Bäder hochwertig ausgestattet

Elektrische Rollläden, auf Wunsch Raffstores

Große, Bodentiefe Fensterelemente

Glasfaseranschluss für schnelles Internet

Hochwertige Böden

Solaranlage für Warmwasser

Wärmepumpe - Fußbodenheizung

PV - Anlage auf Wunsch (vorbereitet)

Wallbox - auf Wunsch (vorbereitet)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Fertigstellung ca. Dezember 2026 - Baustart war im April. Sie können noch Einfluss auf die Ausstattung nehmen!! (Böden und Türen)

Auf Wunsch ohne Aufpreis behindertengerecht

Lage

Das Wohnhaus befindet sich im Bäderdreieck - Ruhstorf an der Rott

Zentrumsnahe Lage - ruhige Lage - Fernsicht

Nähe Barockstadt Schärding - Passau - Bad Füssing - Bad Griesbach - Golfresort

Die Autobahn A3 nach München wird im Jahr 2027 fertig gestellt. Fahrzeit bis nach München ca. 90 min. Ab dem Jahr 2027 entsprechend schneller.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Bad - Dusche - WC

Exposé - Grundrisse



Süd-Osten

Ansicht Süd-Ost

1:100

