

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ruhstorf

**Ohne Makler: Modernisiertes 5-Zimmer-Haus mit großem Grundstück – Teilung möglich – Ruhstorf**



Objekt-Nr. OM-417655

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr H. Herber

94099 Ruhstorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.229,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte 5-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit 1.229 m<sup>2</sup> in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Ruhstorf an der Rott.

Eine Teilung des Grundstücks erscheint prinzipiell möglich und eröffnet zusätzliche Nutzungsperspektiven – etwa als separates Baugrundstück oder als langfristige Wertanlage. Die verbindliche Prüfung obliegt dem Käufer.

Das Haus verfügt über ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem:

- eine neue Ölheizung installiert
- sämtliche Fenster durch 3-fach-Wärmeschutzverglasung ersetzt
- die Dachisolierung erneuert
- alle Wohnräume und Bäder vollständig saniert

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über eine integrierte Garage. Zusätzlich stehen vor der Garage zwei Stellplätze für weitere Fahrzeuge zur Verfügung.

Das Objekt ist derzeit vermietet. Die Mieterin hat signalisiert, dass sie plant, innerhalb der nächsten Zeit auszuziehen; ein genauer Termin steht jedoch noch nicht fest. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 650 € pro Monat, die Nebenkosten 140 € pro Monat.

## Ausstattung

Massiv gebautes Einfamilienhaus

Umfassend modernisiert im Jahr 2013

3-fach verglaste Fenster (Wärmeschutzverglasung)

Moderne Ölheizung

Renovierte Bäder und Wohnräume

Voll unterkellert

Garage im Haus

Zwei zusätzliche Außenstellplätze vor der Garage

Großzügiges Grundstück mit Teilungspotenzial

Ruhige, gewachsene Wohnlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfreier Privatverkauf (ohne Makler) Das Grundstück wird im Ganzen verkauft (Haus inkl. Grundstück)

Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten

Energieausweis wird derzeit erstellt und bei Interesse nachgereicht

Besichtigung nach Terminvereinbarung

Grundrisse und weitere Unterlagen können bei Interesse eingesehen werden

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung von Ruhstorf an der Rott, im südlichen Landkreis Passau und nahe der österreichischen Grenze. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, kurze Wege und eine sehr gute Infrastruktur aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A 3 ist in ca. 5 km erreichbar; künftig besteht zudem eine direkte Verbindung zur A 94 in Richtung München. Trotz dieser guten Anbindung ist die Autobahn weder sichtbar noch hörbar, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Das Zentrum von Ruhstorf sowie ein Edeka-Markt sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Schule, Kindergarten, Tankstelle, Freibad sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Umfeld und machen die Lage attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Entfernungen:

Pocking: ca. 7 km

Neuhaus am Inn: ca. 8 km

Schärding (Österreich): ca. 9 km

Passau: ca. 22 km

München: ca. 153 km

Flughafen München: ca. 147 km

### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

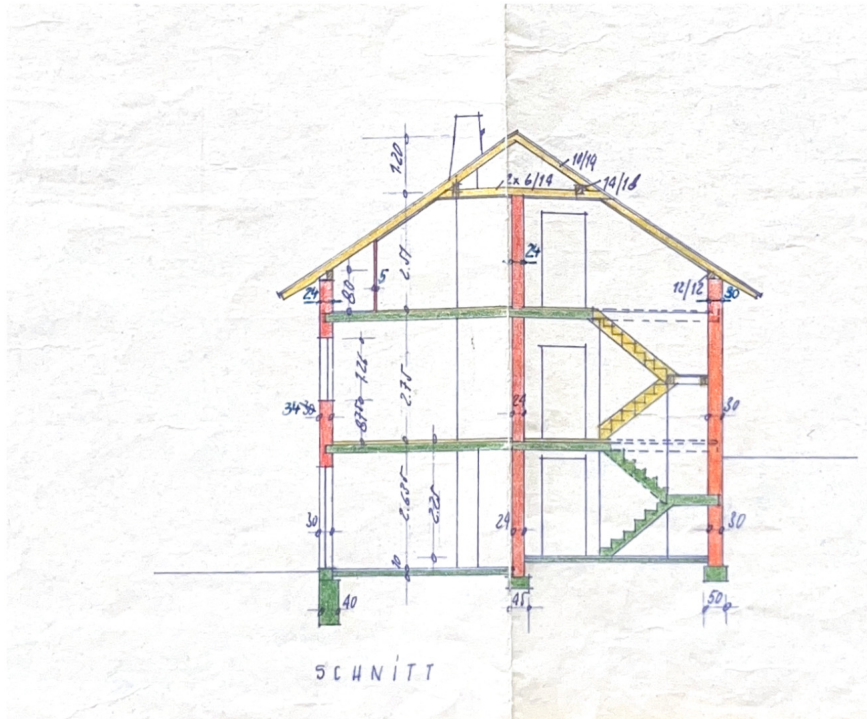




# Exposé - Galerie

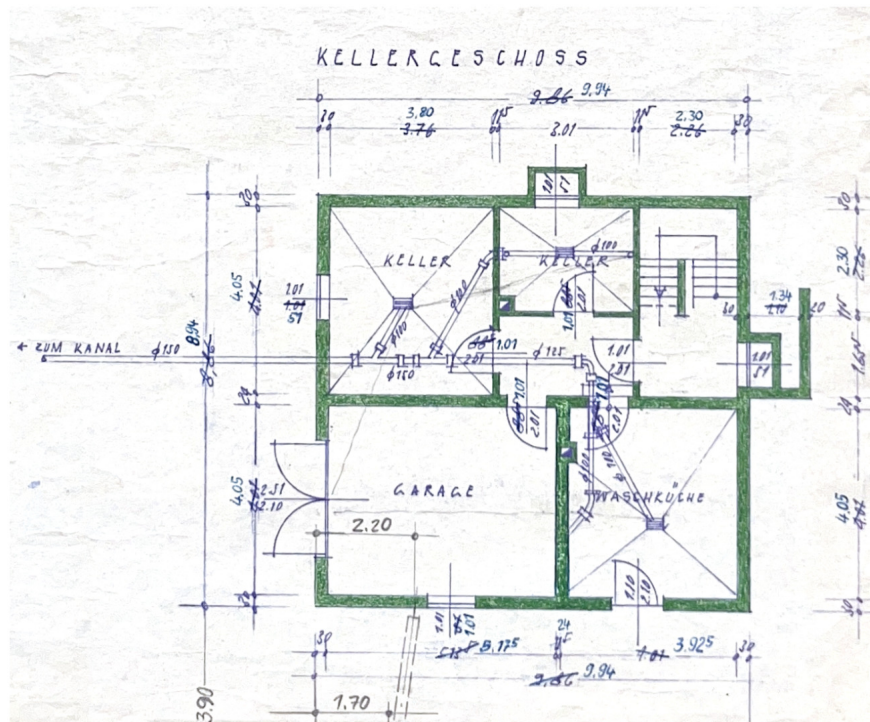


# Exposé - Grundrisse

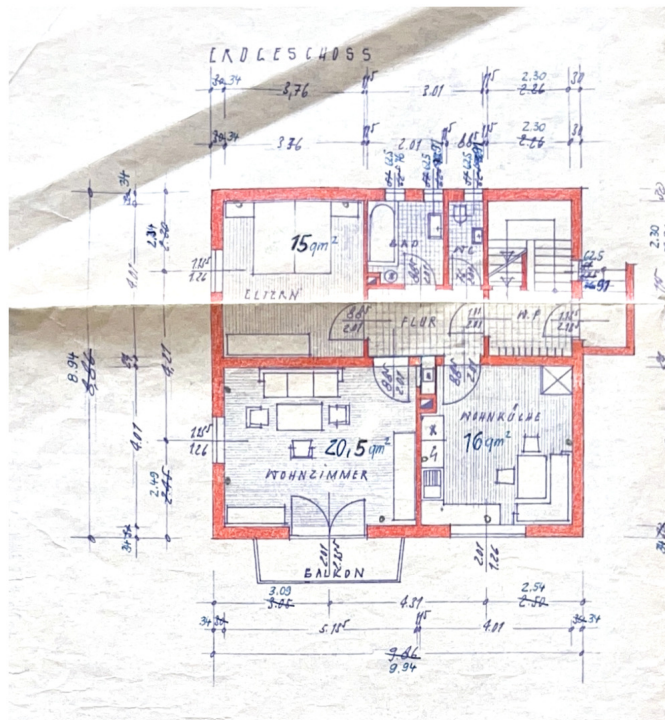




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

