

Exposé

Einfamilienhaus in Ruhstorf

Provisionsfrei von privat: Einfamilienhaus auf 1.229 m² Grundstück



Objekt-Nr. **OM-417655**

Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Frau M. Schmid

94099 Ruhstorf
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 5-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit 1.229 m² in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Ruhstorf an der Rott.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 127 m² Wohnfläche. Im Jahr 2013 wurden verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden unter anderem eine neue Ölheizung installiert, sämtliche Fenster durch 3-fach-Wärmeschutzverglasung ersetzt, die Dachisolierung erneuert sowie Wohnräume und Bäder überarbeitet bzw. saniert.

Das Objekt präsentiert sich in einem soliden Zustand mit bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen, bietet jedoch zugleich weiteres Potenzial für zeitgemäße Anpassungen und individuelle Gestaltung. Dadurch haben künftige Eigentümer die Möglichkeit, das Haus schrittweise nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

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

Das Objekt ist derzeit noch vermietet, wird jedoch ab Juli bezugsfrei. Damit eignet es sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine spätere Neuvermietung.

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 ist erstellt und wird bei Interesse vorgelegt.

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



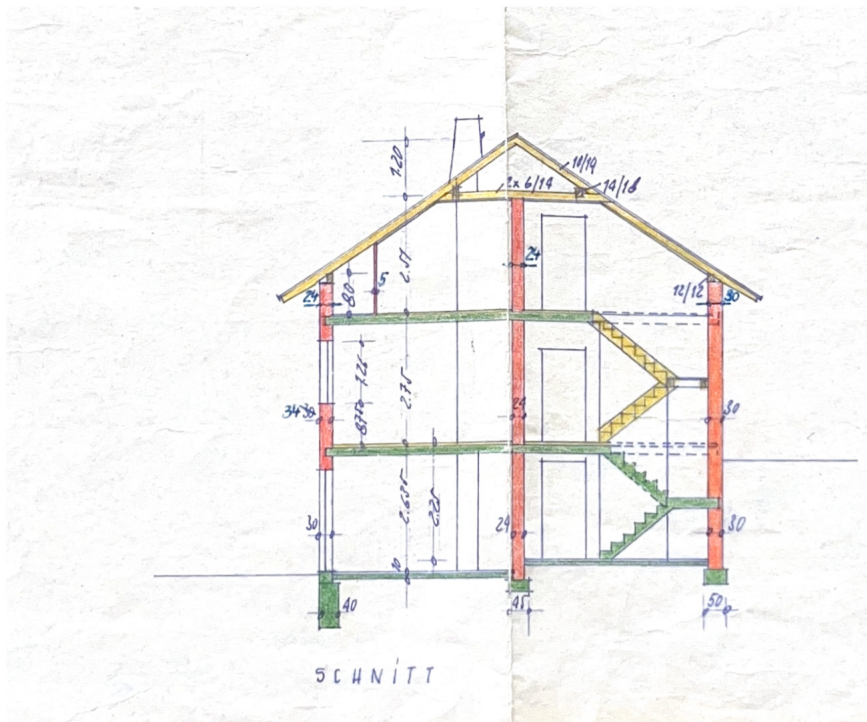
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

