

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ruhmannsfelden

### Besonderes Zweifamilienhaus im Herzen des Bayerischen Waldes



Objekt-Nr. OM-418781

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
christian eder

Konditorgaßl 4  
94239 Ruhmannsfelden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	510,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	12,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	256,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	14,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Grund auf saniertes Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten. Zufahrt und Hauseingänge von der Nordseite in unmittelbarer Nähe zum neu angelegten Wanderparkplatz. Es gibt also sehr gute Parkmöglichkeiten für zahlreiche Besucher. Der Zugang zur Obergeschosswohnung erfolgt über eine moderne Außentreppe als Stahlkonstruktion mit massiven Eichendielen als Belag. Ideal als Zweigenerationenhaus oder einer Teilvermietung.

Die untere Wohnung hat Zugang zum Garten mit großzügigem Abstellraum für Gartengeräte. Eine schattige Loggia ist ideal für die heißen Tage im Sommer.

Die obere Wohnung ist mit einer 31 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse und einer 9m<sup>2</sup>großen, schattigen Loggia ausgestattet.

## Ausstattung

Auf der Südseite des Dachs ist eine Photovoltaik-Anlage mit einer Spitzenleistung von 11,95kW installiert. Die Anlage wurde am 22.6.2011 in Betrieb genommen und wird mit einer Einspeisevergütung von 28,74ct/kWh bis 2031 gefördert.

Warmwasser und Heizung werden über eine moderne Holzpellets Heizung per Fernwärmeleitung vom Gebäude nebenan (Schulstrasse 1) gespeist. In jeder Wohnung ist eine Frischwasserstation mit Energiezähler installiert.

Die EG-Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die OG Wohnung wird mittels Heizkörper beheizt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Energieausweis ist noch in Bearbeitung.

Die Bilder zeigen die Räume im OG. Das UG ist identisch ausgestattet. Die Räume sind teilweise etwas anders angeordnet - siehe Grundrisse.

## Lage

Attraktive Wohnlage im Herzen des Bayerischen Waldes – Konditorgaßl, Ruhmannsfelden

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in der beliebten Marktgemeinde Ruhmannsfelden im Landkreis Regen. Die Straße Konditorgaßl liegt im gepflegten Ortsbereich und überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen sowie ein harmonisches Wohnumfeld.

Ruhmannsfelden, im Vorderen Bayerischen Wald gelegen, bietet ein hohes Maß an Lebensqualität: Umgeben von grünen Hügeln und Wäldern genießen Sie hier die Ruhe einer gewachsenen Gemeinde mit gleichzeitig guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Freizeitangebote sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Großen Arber, dem höchsten Berg des Bayerischen Waldes. Nur etwa 25 Fahrminuten entfernt, eröffnet sich ein Paradies für Naturfreunde, Wanderer und Wintersportler. Ob Skifahren, Schneeschuhwandern oder sommerliche Bergtouren – die Region bietet das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten in beeindruckender Landschaft.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes, familiäres Umfeld und eine ausgewogene Mischung aus traditioneller Ortsbebauung und modernen Wohnhäusern aus. Dank der Nähe zu Wanderwegen, Radstrecken und Naturflächen eignet sich der Standort ideal für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende. Zugleich ist die Verkehrsanbindung gut – sowohl Richtung Deggendorf als auch in die umliegenden Orte des Arberlands.

Mit einem moderaten Preisniveau und stetiger Nachfrage nach Wohnraum bietet die Lage in der Konditorgaßl auch langfristig eine stabile Wertentwicklung.

Eine gute Wohnlage mit naturnahem Charme, ruhigem Umfeld und gleichzeitig zentraler Erreichbarkeit – ideal für alle, die ländliche Ruhe, eine intakte Natur und die Nähe zum Arber schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingang OG



# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Gästewc



Flur



# Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zum Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Bad mit Einbauten vom Schreine

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Hauswirtschafts-Raum



Hauswirtschafts-Raum

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Gartenseite



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Loggia im EG



Abstellraum



# Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Bad mit Einbauten vom Schreine

# Exposé - Galerie



Bad mit Einbauten vom Schreine



Bad mit Einbauten vom Schreine



# Exposé - Galerie



Bad mit Einbauten vom Schreine

# Exposé - Galerie



Bad mit Einbauten vom Schreine

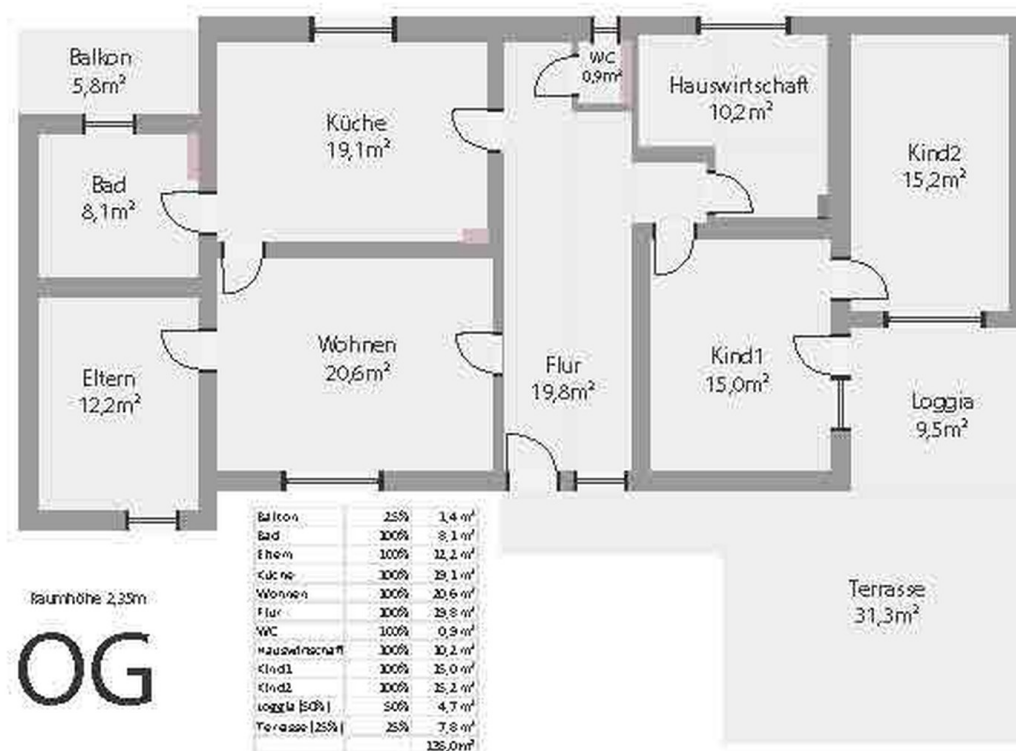
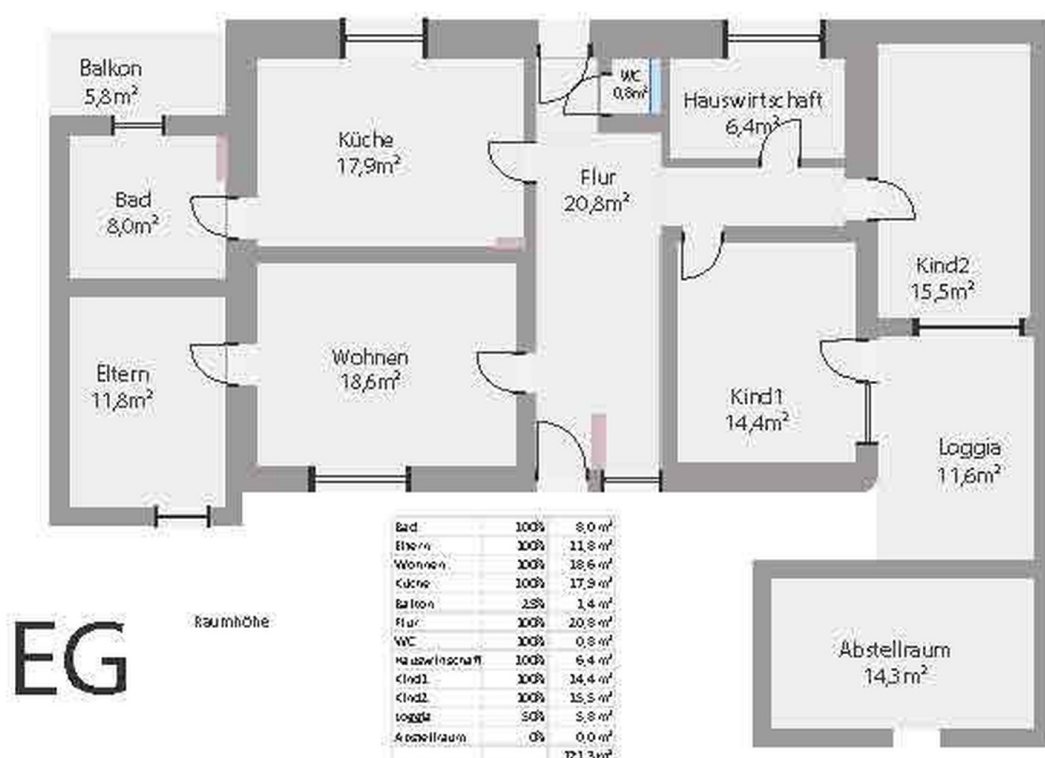




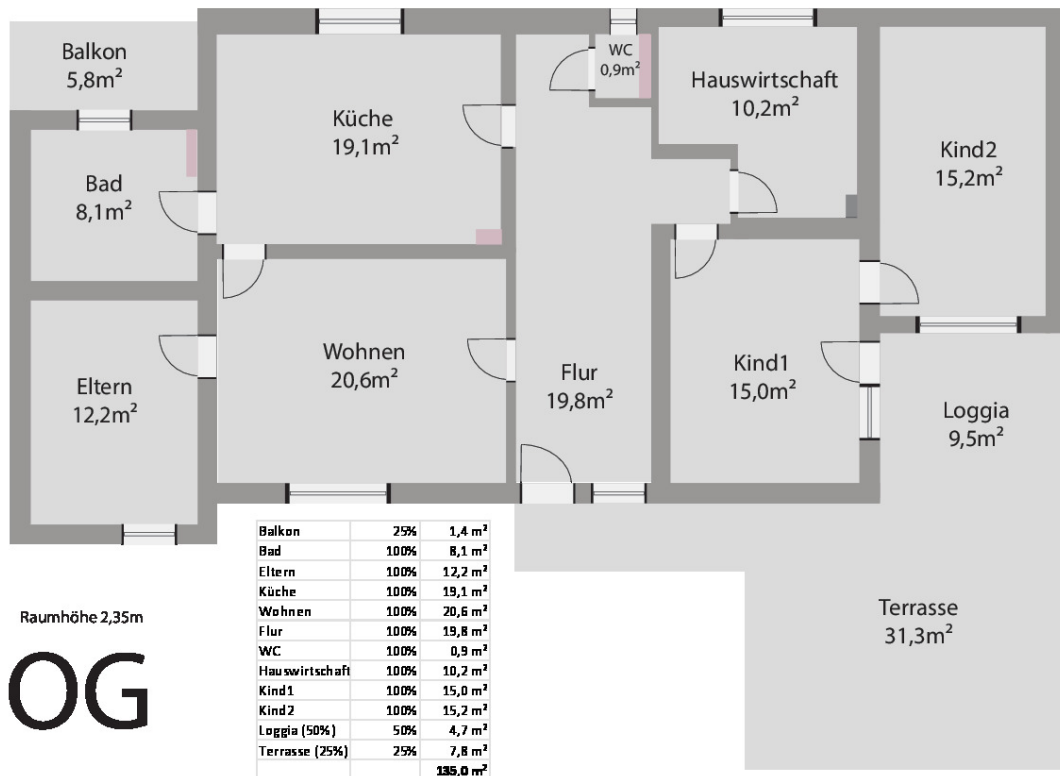
# Exposé - Galerie



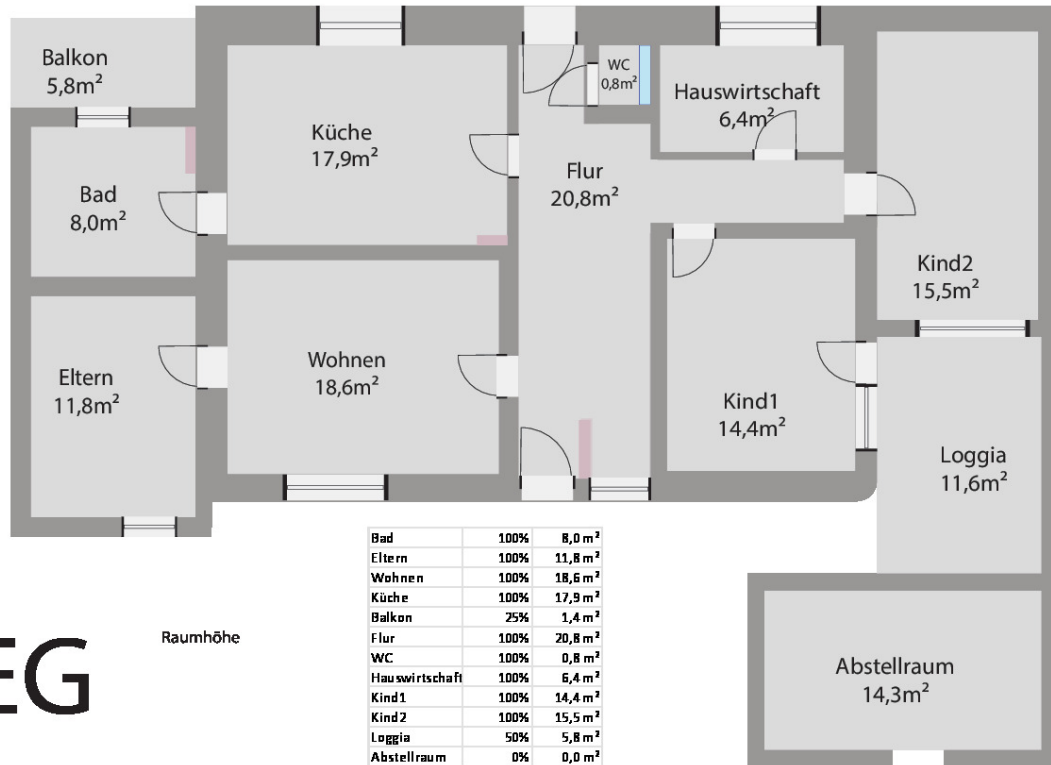
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Exposee kernsaniertes Zweifamilienhaus Ruhmannsfelden



## Objektdaten

Freistehendes Zweifamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Ruhmannsfelden

<b>Adresse</b>	<b>94239 Ruhmannsfelden, Konditorgaßl 4</b>
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 256 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	510 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen</b>	2 getrennte Wohneinheiten, nicht vermietet, Erstbezug
• <b>EG:</b>	ca. 121m <sup>2</sup> - 6 Zimmer
• <b>OG:</b>	ca. 135m <sup>2</sup> - 6 Zimmer
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960, Kernsanierung 2025
<b>Verkaufspreis:</b>	630.000€

## Objektbeschreibung

Von Grund auf saniertes Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten. Zufahrt und Hauseingänge von der Nordseite in unmittelbarer Nähe zum neu angelegten Wanderparkplatz. Es gibt also sehr gute Parkmöglichkeiten für zahlreiche Besucher. Der Zugang zur Obergeschosswohnung erfolgt über eine moderne Außentreppe als Stahlkonstruktion mit massiven Eichendielen als Belag. Ideal als Zweigenerationenhaus oder einer Teilvermietung. Die untere Wohnung hat Zugang zum Garten mit großzügigem Abstellraum für Gartengeräte. Eine schattige Loggia ist ideal für die heißen Tage im Sommer.

Die obere Wohnung ist mit einer 31 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse und einer 9m<sup>2</sup>großen, schattigen Loggia ausgestattet.

## Wohnflächen

<b>Wohnung Erdgeschoss</b> (Raumhöhe 2,35 m)	<b>121,3 m<sup>2</sup></b>
Bad	8,0 m <sup>2</sup>
Eltern	11,8 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,6 m <sup>2</sup>
Küche	17,9 m <sup>2</sup>
Balkon (25% von 5,8m <sup>2</sup> )	1,4 m <sup>2</sup>
Flur	20,8 m <sup>2</sup>
WC	0,8 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	6,4 m <sup>2</sup>
Kind1	14,4 m <sup>2</sup>
Kind2	15,5 m <sup>2</sup>
Loggia (50% von 11,6m <sup>2</sup> )	5,8 m <sup>2</sup>
Abstellraum (14,3m <sup>2</sup> )	0,0 m <sup>2</sup>

<b>Wohnung Obergeschoss</b> (Raumhöhe 2,35 m)	<b>135,0 m<sup>2</sup></b>
Balkon (25% von 5,8m <sup>2</sup> )	1,4 m <sup>2</sup>
Bad	8,1 m <sup>2</sup>
Eltern	12,2 m <sup>2</sup>
Küche	19,1 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,6 m <sup>2</sup>
Flur	19,8 m <sup>2</sup>
WC	0,9 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	10,2 m <sup>2</sup>
Kind1	15,0 m <sup>2</sup>
Kind2	15,2 m <sup>2</sup>
Loggia (50% von 9,5m <sup>2</sup> )	4,7 m <sup>2</sup>
Terrasse (25% von 31,3m <sup>2</sup> )	7,8 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss

Über Zugtreppe vom Gang im OG erreichbar. Nicht ausgebaut. Als Stauraum nutzbar.

## Energie

Auf der Südseite des Dachs ist eine Photovoltaik-Anlage mit einer Spitzenleistung von 11,95kW installiert. Die Anlage wurde am 22.6.2011 in Betrieb genommen und wird mit einer Einspeisevergütung von 28,74ct/kWh bis 2031 gefördert.

Warmwasser und Heizung werden über eine moderne Holzpellets Heizung per Fernwärmeleitung vom Gebäude nebenan (Schulstrasse 1) gespeist. In jeder Wohnung ist eine Frischwasserstation mit Energiezähler installiert.

Die EG-Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die OG Wohnung wird mittels Heizkörper beheizt.



## Lagebeschreibung

### Attraktive Wohnlage im Herzen des Bayerischen Waldes – Konditorgaßl, Ruhmannsfelden

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in der beliebten Marktgemeinde Ruhmannsfelden im Landkreis Regen. Die Straße Konditorgaßl liegt im gepflegten Ortsbereich und überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen sowie ein harmonisches Wohnumfeld.

Ruhmannsfelden, im Vorderen Bayerischen Wald gelegen, bietet ein hohes Maß an Lebensqualität: Umgeben von grünen Hügeln und Wäldern genießen Sie hier die Ruhe einer gewachsenen Gemeinde mit gleichzeitig guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Freizeitangebote sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Großen Arber, dem höchsten Berg des Bayerischen Waldes. Nur etwa 25 Fahrminuten entfernt, eröffnet sich ein Paradies für Naturfreunde, Wanderer und Wintersportler. Ob Skifahren, Schneeschuhwandern oder sommerliche Bergtouren – die Region bietet das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten in beeindruckender Landschaft.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes, familiäres Umfeld und eine ausgewogene Mischung aus traditioneller Ortsbebauung und modernen Wohnhäusern aus. Dank der Nähe zu Wanderwegen, Radstrecken und Naturflächen eignet sich der Standort ideal für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende. Zugleich ist die Verkehrsanbindung gut – sowohl Richtung Deggendorf als auch in die umliegenden Orte des Arberlands.

Mit einem moderaten Preisniveau und stetiger Nachfrage nach Wohnraum bietet die Lage in der Konditorgaßl auch langfristig eine **stabile Wertentwicklung**.

Eine gute Wohnlage mit naturnahem Charme, ruhigem Umfeld und gleichzeitig zentraler Erreichbarkeit – ideal für alle, die ländliche Ruhe, eine intakte Natur und die Nähe zum Arber schätzen.

## Lageplan



## Bilder Außenansicht



## Bilder der Wohnung im Erdgeschoss:

Siehe Bilder OG. Identische Ausstattung, geringe Abweichung im Grundriss und den Raumflächen.

## Bilder der Wohnung im Obergeschoss:

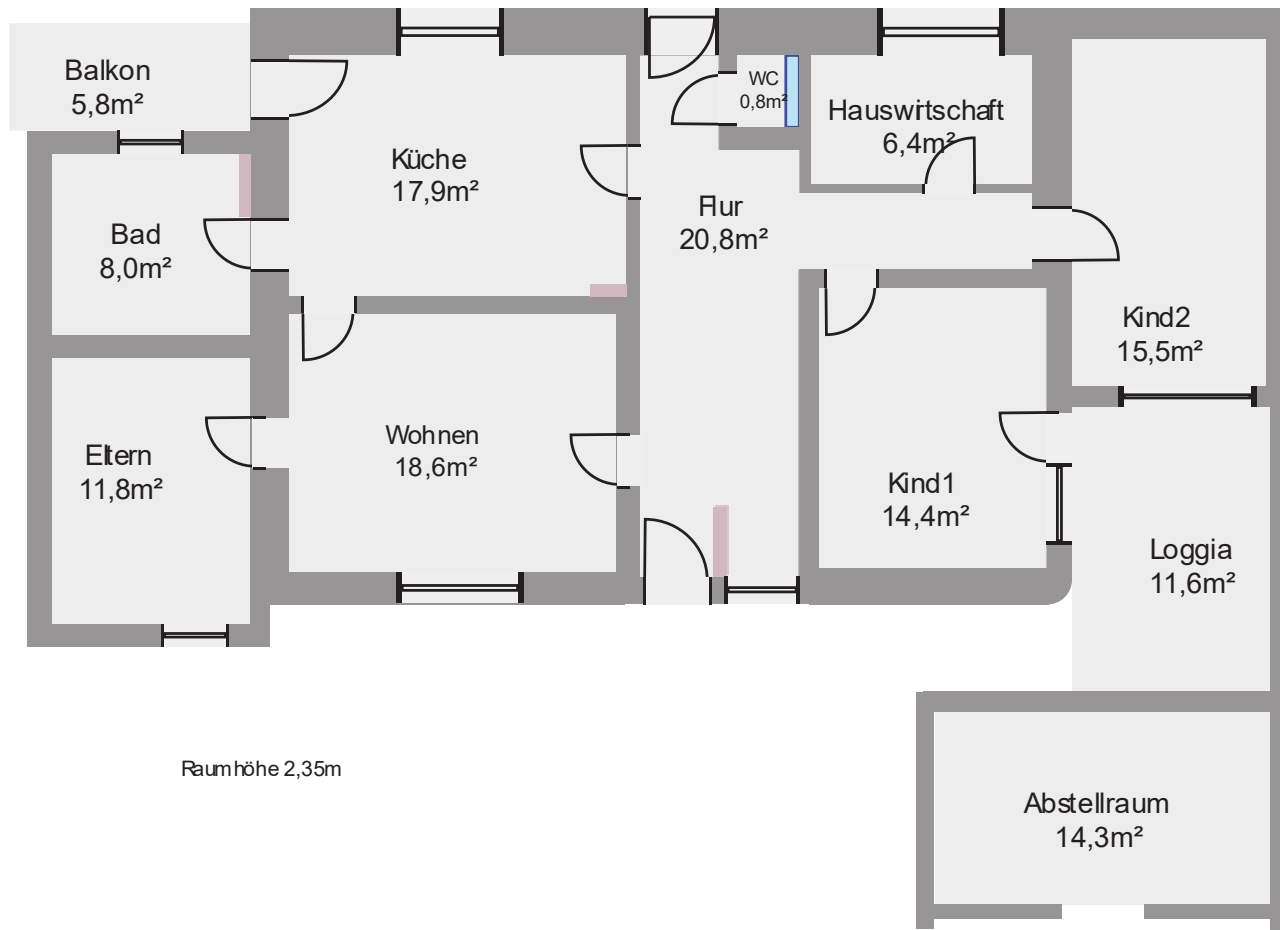




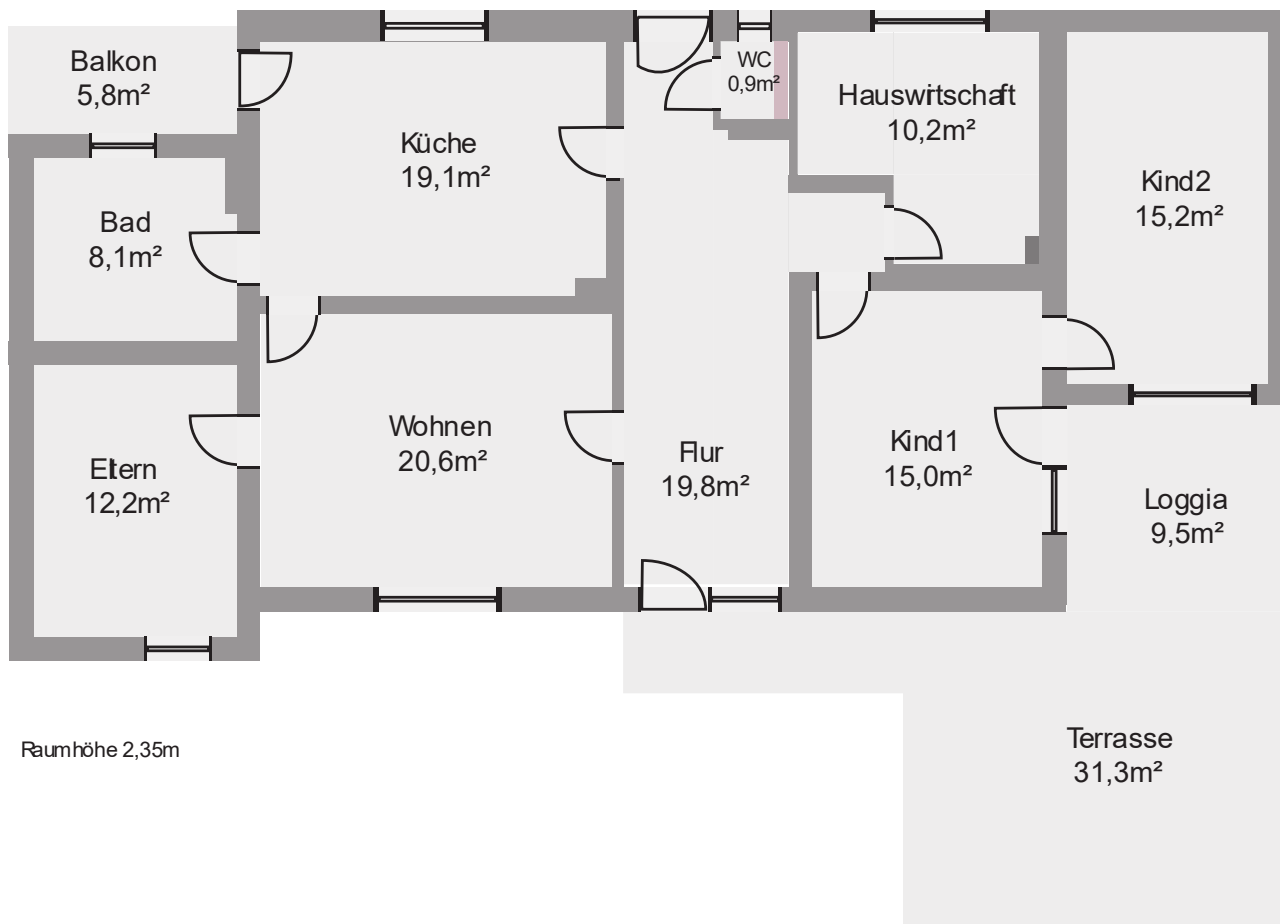




## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



## Energieausweis:

Liegt vor, es müssen aber noch Fehler des Energieberaters korrigiert werden.