

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ruhpolding

**Neuwertige Wohnung zentrale Lage Südbalkon freier
Bergblick, Einbauküche in Ruhpolding**



Objekt-Nr. OM-263164

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **328.000 €**

Branderstr. 15
83324 Ruhpolding
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	51,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine neuwertige Wohnung, die durch eine luxuriöse Innenausstattung besticht und zum 1. Oktober 2024 zum Kauf steht. Beheizt wird die Wohnung, die sich in einem Haus aus dem Jahr 2014 befindet, per Fußbodenheizung. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden. Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 130,00 € im Monat. Zum Apartment gehört auch ein Südbalkon mit Panorama-Bergblick, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. In der Wohnung ist praktischerweise eine eingebaute Küche, sodass Sie keine eigene Küche kaufen müssen. Ein Tiefgaragen-Stellplatz gehört zur Wohnung. Der eigene Kellerraum bietet ausreichend Stauraum für Habseligkeiten. Sie können das Apartment provisionsfrei von privat erwerben.

Im Alter zusammen und doch getrennt leben. Es kann eine zweite kleine Wohnung mit eigenen Wohnraum/Küche, Schlafraum, Badezimmer, großen Balkon im selben Haus dazu gemietet werden.

Ausstattung

Rundgang durch die Wohnung - Video-Link: <https://youtu.be/Wkr-33a1gXw>

Besondere Bauausführung: atmungsaktives Mauerwerk durch Ziegel mit Lavagesteinsfüllung für hervorragende Wärme- Kälte-dämmung und Schallschutz.

Blower-Test.

Primärenergieverbrauch A+. Aktueller Energieausweis vom 18. März 2024 vorhanden.

3-fach Verglasung.

3-stufige Einzelraumbe- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Fußbodenheizung

Keller Boden gefliest mit Fußbodenheizung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Das Objekt liegt zentral im Ruhpoldinger Tal. Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es das Badezentrum, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte, Grün- und Parkanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche

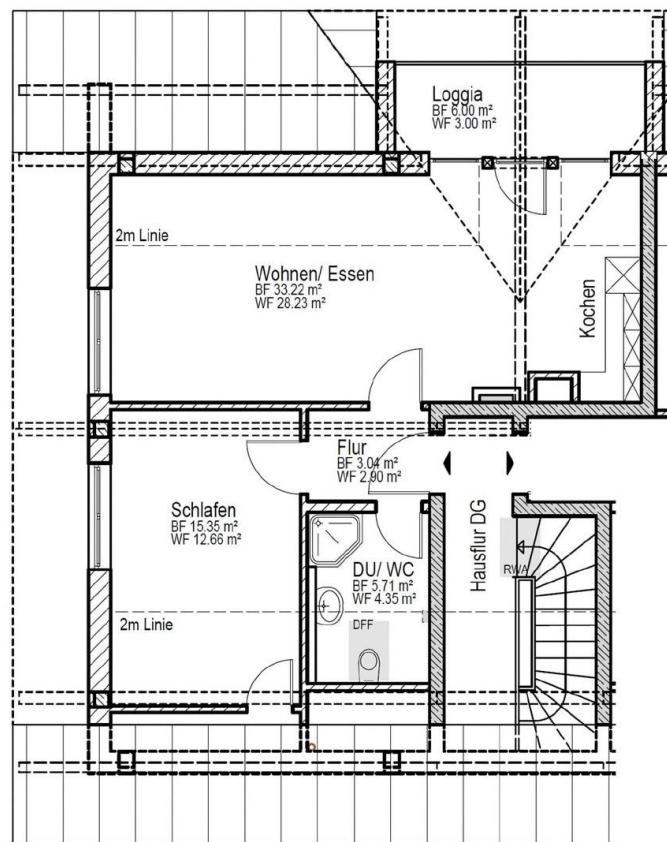


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad/ WC



Grundriss

Exposé - Galerie



Südbalkon - Panorama Ausblick



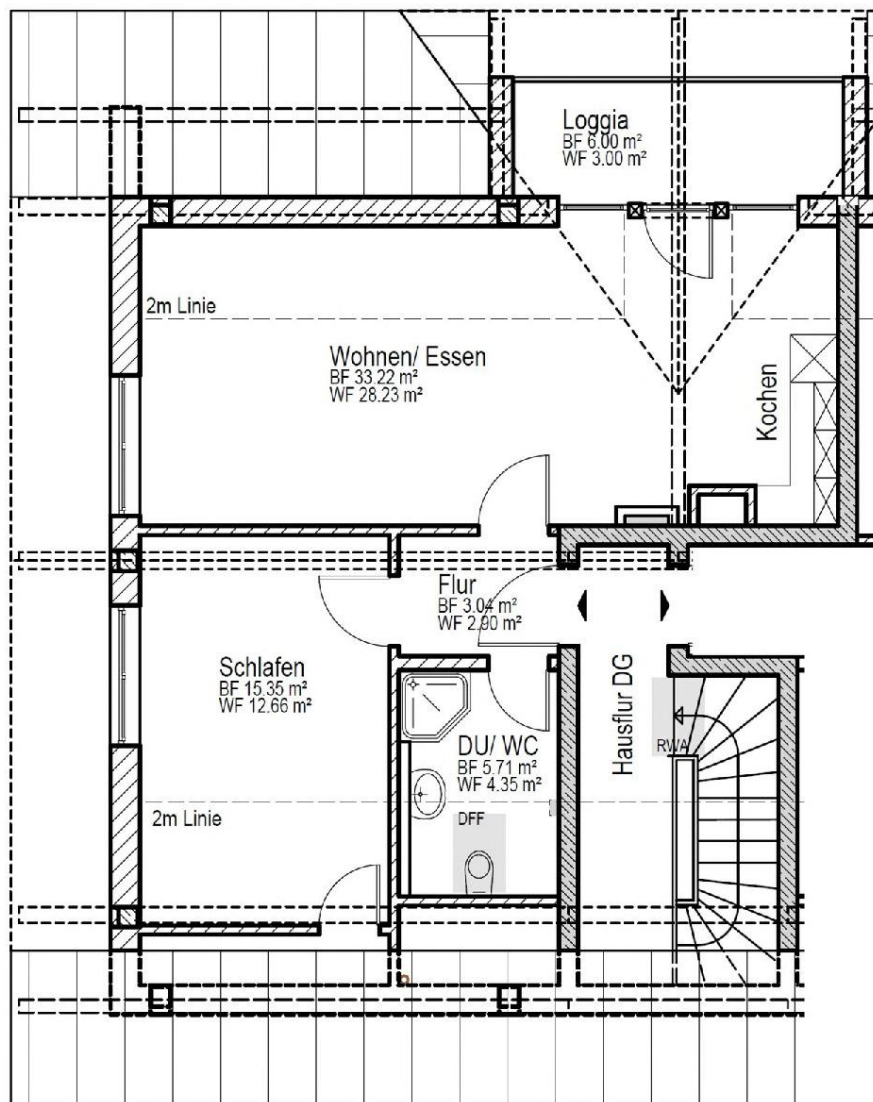
Südseite

Exposé - Galerie



Ostseite

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis mit Heizkosten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

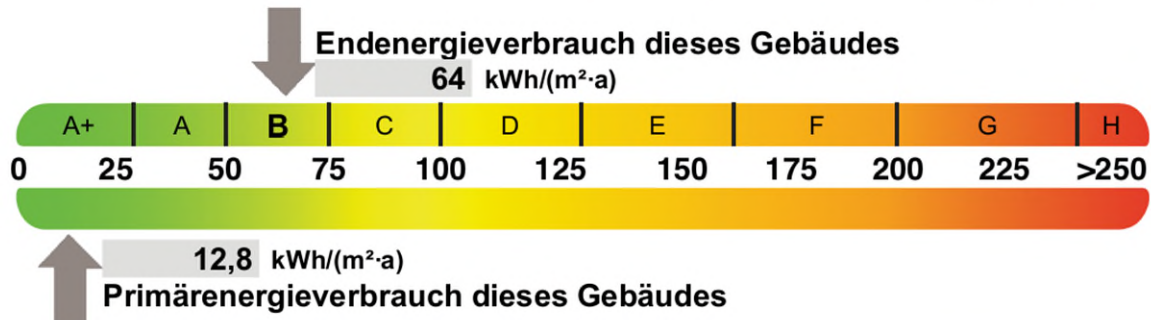
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-004997534

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,56 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

64 kWh/(m²·a)

25.4.2024 aktuelle Heizkostenberechnung Pelletsbehälter 6.000 kg

3.000 Liter Wärmespeicher mit Solaranlage. Dadurch kann der Verbrauch enorm gesenkt werden.

Aktueller Jahresverbrauch ca. 3.800 kg Pellets kosten aktuell (25.4.2024) x 263,22 (pro 1.000 kg) = 1.000,24 €,

2023 Kaminkehrer-Rechnungen u. Bescheinigung 261,12€

Wartung 243,00 €

1.000,24- + 504,12 —(Kaminkehrer u. Wartung) = 1.504,36 €

davon 160-tausendst. = 240,70 :12 = 20,06 € im Monat