

## Renoviertes Einfamilienhaus Nähe Ruhstorf



|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen          |
| Objektart:       | Haus            |
| Detail:          | Einfamilienhaus |
| Vermarktungsart: | Kauf            |
| Verfügbar ab:    | sofort          |

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>345.000,00 EUR</b>       |
| Wohnfläche:          | ca. 150,00 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche:   | ca. 399,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:              | 4                           |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Baujahr:             | 1920                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Teil-/Vollrenoviert         |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Kennwert: | 36,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
|-----------|-------------------------------|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Energieeffizienzklasse: | A |
|-------------------------|---|

|                          |                          |               |
|--------------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Befeuerungsart:</b>   | Luft / Wasser Wärmepumpe |               |
| <b>Küche:</b>            | EBK                      |               |
| <b>Stellplatz:</b>       | Garage                   |               |
| <b>Sanitär:</b>          | Dusche                   | Tageslichtbad |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>  | Balkon                   | Terrasse      |
| <b>Zustand:</b>          | renoviert                |               |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b> | Dachboden                |               |
| <b>Möbliert:</b>         | nicht möbliert           |               |
| <b>Fenster:</b>          | Kunststofffenster        |               |
| <b>Böden:</b>            | Fliesen                  | Laminat       |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer ruhigen, sonnigen Siedlungslage, in einem kleinen Weiler, ca. 3 4 km von Ruhstorf entfernt, wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die notwendigen Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten können sehr gut in der nahe gelegenen Gemeinde Ruhstorf, Bad Griesbach und Pocking erledigt werden.

### Beschreibung:

Baujahr: ca. 1920, Komplettrenovierung: 2020 bis 2023, Bauweise: Ziegelmassiv, Zwischendecken: Massiv, OG: Balkenlager, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststoff, 3-fach Verglasung, Baujahr. ca. 2020, Innentüren: Holz, Haustüre: Kunststoff, Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Treppe: Massiv, mit Holz belegt, Beheizung: Luftwärmepumpe, Baujahr: ca. 2020, Holzofen im Wohnzimmer, Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 399 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

#### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** Heizraum mit Pufferspeicher, Diele, Ausgang zum Terrasse, Wohnzimmer mit Essplatz, Kaminofen, Ausgang zur Terrasse, Küche eingebaut (alles offener Wohnbereich, großer Speiseraum, große Dusche/WC/ Waschmaschinen-anschluss (hier sind noch Restarbeiten nötig). Alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss inkl. der Garage haben Fußbodenheizung.

**Obergeschoss:** Bad ohne Wanne und WC, Dusche bereits vorhanden (ohne Armaturen), Diele/Büro, Kinderzimmer mit Abstellzimmer für Schrank, 2 Schlafzimmer, Ausgang zum Balkon. Alle Räumlichkeiten haben TV-Anschluss.

**Dachgeschoss:** hier befindet sich noch ein großer Speicherraum.

**Kellergeschoss:** die Immobilie ist nicht unterkellert.

#### Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Doppelgarage mit Wasseranschluss, Rolltor und Speicher für die PV-Anlage.

#### PV-Anlage:

Auf der Immobilie befindet sich eine PV-Anlage mit ca. 10 kW, die bis dato noch nicht in Betrieb genommen worden ist, also absolut neuwertig. Der Kostenfaktor für die PV-Anlage betrug ca. 19.000,- Euro.

### Sonstige Angaben:

Die Immobilie steht leer und kann nach Vereinbarung übernommen werden. Die Strom-/und Wasserleitungen wurden ebenfalls erneuert.

#### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 36,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Strom

Baujahr Wohngebäude: 1920

Baujahr Wärmeerzeuger: 2020

Energieeffizienzklasse: A

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis:** 345.000,00 € inkl. PV Anlage

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

---

## Ansprechpartner

---



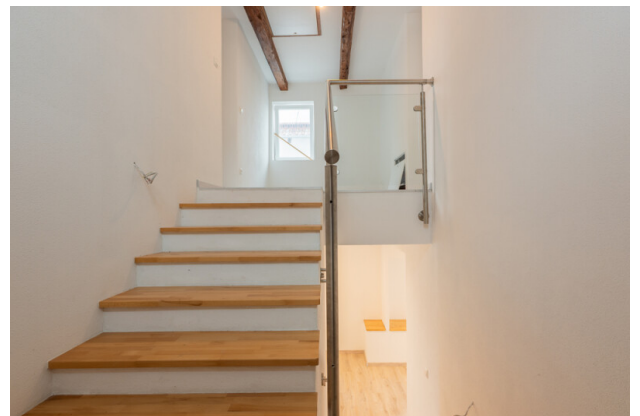
### Christian Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 72 52 400  
eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

## Weitere Bilder







## Grundrisse

