

## **Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1651\_4522**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	94099 Ruhstorf
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	119,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 375,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.57 %

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage von Ruhstorf an der Rott und bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von 765 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und voll unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Durch einen Windfang gelangen Sie in den Flurbereich mit Zugang zur Küche mit Essbereich, einem gemütlichen Wohnzimmer, von dem aus man über eine Terrasse in den Gartenbereich gelangt und einem zusätzlichen Raum, individuell nutzbar. Ebenso befindet sich auf dieser Ebene ein praktisches Gäste WC, sowie ein Abstellraum. Im Obergeschoss finden Sie vier gut geschnittene Räume, von denen einer davon Zugang zu einem Balkon bietet. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, und ein separates WC findet man nebenan. Eine Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Beheizt wird das Haus durch eine effiziente Gasheizung, die für wohlige Wärme sorgt. In Laufe der Jahre wurde das Dach neu gedeckt und die Fenster auf Kunststofffenster getauscht. EAW gültig bis: 29.09.2034 Baujahr: 1962 Art: bedarfsorientiert Energieträger: Gaszentralheizung Wert: 375,6 kWh/m<sup>2</sup>a Energieeffizienzklasse: H Lage: Ruhstorf liegt im unteren Rottal, in unmittelbarer Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks Bad Füssing-Bad Griesbach-Bad Birnbach. Ca. 7.000 Einwohner leben im Markt. Es ist ein intakter Ort. Er bietet Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheke, Kindergarten und Schule, große und mittelständische Arbeitgeber, Gastronomie, und ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot. Geschätzt wird eine ideale Verkehrsanbindung an die nahe gelegene A3 Passau/Regensburg und die Bundesstraßen B12 und B388 für die Strecken München - Landshut. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig - und mit der RE/MAX App sofort am Handy!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 375

zwä.6 k

rmeWh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

Kla G

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Frau Salletmayer unter der Mobilnr: Deutschland: 0171 7451406 Österreich: 0676 7451406 email: [s.salletmayer@remax-innova.at](mailto:s.salletmayer@remax-innova.at) zur Verfügung.