

## Einfamilienhaus in direkter Zentrumsnähe 5-Zimmer, EBK und großzügiger Garten



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>220.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 96,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 600,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil/Voll renovierungsbedürftig
Zustand Ausstattung:	Teil/Voll renovierungsbedürftig
Erschließung:	vollerschlossen

<b>Befeuerungsart:</b>	Städtische Stromversorgung	Städtische Wasserversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	renovierungsbedürftig	Kein Energiepass erforderlich
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst attraktiven und verkehrsgünstigen Lage im Herzen von Ruhstorf. Die Lage ist nicht ganz leise, da sich die Bahngleise direkt nebenan befinden. Dennoch erreichen sie von hier so gut wie alles in kurzen Fußwegen. Hier haben Sie auch keinen Durchgangsverkehr zu befürchten.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar. Passau liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Die Nähe zum Bahnhof ist ein Traum für Pendler.

### Beschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in Ruhstorf, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein gemütliches und praktisches Zuhause benötigen. Das Haus befindet sich in einer nicht ganz ruhigen Lage, überzeugt dennoch durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur in alle Räumlichkeiten. Das Esszimmer liegt zwischen dem Wohnzimmer und der Küche mit einer zeitlosen Einbauküche. Hier ist auch der Pelletofen zu finden mit diesem können Sie das gesamte Geschoss beheizen. Ergänzend finden Sie hier noch das Duschbad.

Über die Holzterrasse kommen Sie in das Dachgeschoss. Hier haben ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Büro, sowie ein Tageslichtbad. Der Ostbalkon orientiert sich zur Straße und beschert Ihnen sonnige Morgenstunden. Im Teilkeller haben Sie noch Stauraummöglichkeiten. Ebenso befindet sich hier der Heizraum und der Platz für Ihre Waschmaschine.

Der absolut ebenerdige Außenbereich lässt sich bestens nutzen. Der Gartenbereich deckt ca. ¾ der Fläche ab. Das übrige Viertel wird durch eine gepflasterte Fläche, 2 Garagen und einen Schuppen abgedeckt. Ein ideales Zuhause für Ihre Familie!

### Ausstattung:

- Großteils Kunststofffenster (2014)
- Dachstuhl bzw. Dach wurden 2014 erneuert
- Alukamine (Pelletofen vorhanden)
- 2 Garagen mit Zugang zum Schuppen
- Gartenhütte
- Küche mit EBK

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit EBK, Duschbad, Flur, Eingangsbereich.

**Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, Tageslichtbad, Balkon, Flur.

**Kellergeschoss, das Haus ist nur halb unterkellert:** Kellerraum, Waschküche (Heizung), Flur.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 96 m<sup>2</sup> hierzu gehören ca. 600 m<sup>2</sup> Grund.

### Sonstige Angaben:

Die Immobilie steht leer und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Das Haus ist auf der Südseite ca. 1,5 cm abgesunken. Ein größerer Riss ist innen sowie außen ersichtlich.

Bei Hochwasser der Rott gelangt ab und an Wasser in den Keller. Hier ist bereits eine Pumpenvorrichtung installiert, so

dass das Wasser direkt wieder abgepumpt wird.

**Energiekennwerte:**

Keine Zentralheizung vorhanden Kein Energieausweis erforderlich.

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

**Kaufpreis: 220.000,00 €**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.**

---

## **Ansprechpartner**

---

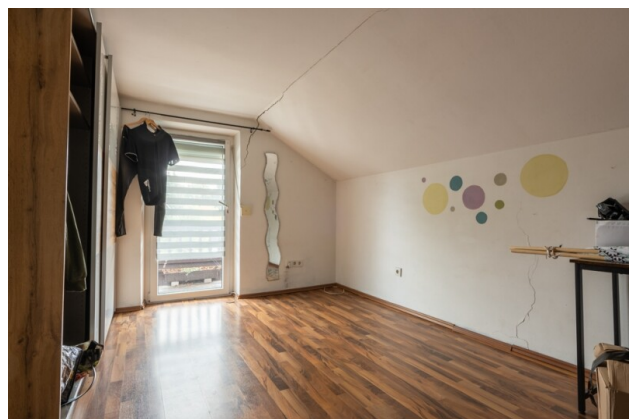
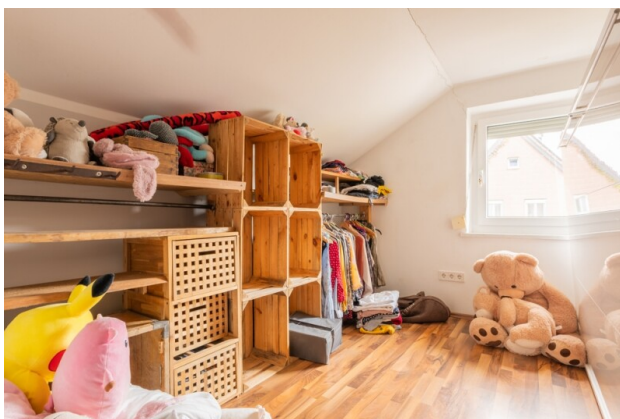


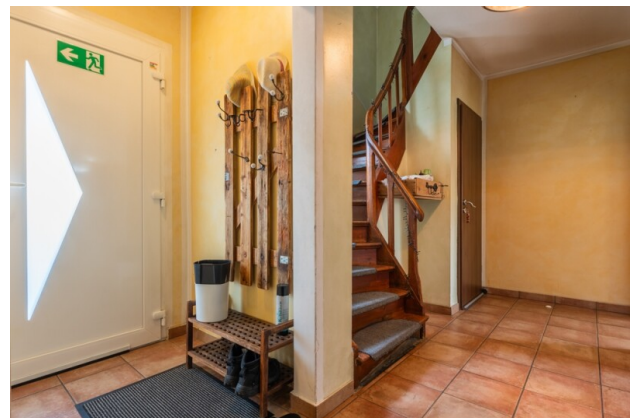
**Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 450 60 12  
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**







## Grundrisse

