

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ruhstorf an der Rott

### Zweifamilienhaus in Ruhstorf (1.+2. Etage zur sofortigen Nutzung; EG vermietet)



Objekt-Nr. OM-311322

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Anita Ober

Rottauer Str. 14  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus von Privat (ohne Maklergeb.) - top gepflegt mit schöner 15 qm großen Dachterrasse.

1. und 2. Etage mit ca. 100 qm (Mansarde im Dachgeschoß). Der Raum im Dachgeschoß umfasst die gesamte Hausfläche und kann in zwei Räume abgetrennt werden.

Die Erdgeschoß-Wohnung ist mit ca. 65 qm vermietet; Fotos gibt es daher nicht. Sie ist jedoch von der Aufteilung identisch wie in der 1. Etage.

Das Haus wurde ca. 1953/54 gebaut. Im Jahr 2006 wurde umfangreich renoviert (neue Böden, Heizung und Sanitär, Türen, Ausbau Dachgeschoß, Vollwärmeschutz). Später neues Dach, Einfahrt, Vorgarten, Garagentore, etc.

Die Wohnung im Erdgeschoß hat eine Fußbodenheizung; die obere Wohnung hat Heizkörper.

Zum Anwesen gehören ein Heizungsraum (Gasheizung) neben dem Haus; im Anschluss eine Abstell- bzw. Radlkammer sowie zwei Garagen. Es gibt außerdem 2 Stellplätze.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Dachterrasse, Einbauküche

## Lage

Das Haus steht am Ortsrand von Ruhstorf in Richtung Pocking.

Netto ist keine 5 min. Fußweg entfernt. Edeka, Ärzte, Apotheke, Schule/Kindergargen sind im Ort und auch zu Fuß gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

