

# Exposé

## Wohnung in Ruderting

### Helle 3-Zimmer Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-313293

#### Wohnung

Verkauf: **314.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Lippert  
Mobil: 0171 1432649

Am Pfarrgarten 2  
94161 Ruderting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	265 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten unsere perfekt aufgeteilte 3 Zimmer Eigentumswohnung in Ruderting zum Verkauf an. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage mit 9 Parteien.

Unsere Eigentumswohnung ist super geeignet für Paare oder Familien zum selbst bewohnen oder auch für Kapitalanleger zur Vermietung.

Die Wohnung hat 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und einer besonderen Trapezbadewanne. Des weiteren hat die Wohnung einen offenen Wohn/Essbereich mit einer modern ausgestatteten Einbauküche welche im Kaufpreis enthalten ist. Zusätzlich beinhaltet die Eigentumswohnung 1 Gäste-WC, 1 Balkon(Südseite) und 1 absperbaren Kellerabteil.

Als Parkmöglichkeit steht Ihnen 1 Garage mit elektrischen Tor und ein fest zugeteilter Stellplatz zur Verfügung.

Ausstattung:

KFW - Effizienzhaus 70

Massive Ziegelbauweise

Fußbodenheizung in allen Räumen

moderne Einbauküche

Bad mit Dusche und Trapez Badewanne

Pelletheizung

Bodenbelag: Vinyl, im Bad und Gäste-WC Fliesen

LED-Deckenspots im Flur und Badezimmer

Garage

Stellplatz

Kellerabteil

Objektzustand: sehr gepflegt

Die monatlichen Hausgeldkosten inklusive Rücklagen betragen 267,-€

Die Wohnung ist ab dem 01.09.2024 frei und bezugsfertig.

Käuferprovision: Keine Käuferprovision!

Der Preis für die Garage und Stellplatz beträgt 15500,-€

Weitere Angaben:

Energiebedarfsausweis vorhanden

Bei Fragen können Sie mich gerne per Mail oder unter der 0171/1432649 erreichen.

Schöne Grüße

## Ausstattung

KFW - Effizienzhaus 70

Massive Ziegelbauweise

Fußbodenheizung in allen Räumen

moderne Einbauküche

Bad mit Dusche und Trapez Badewanne

Pelletheizung

Bodenbelag: Vinyl, im Bad und Gäste-WC Fliesen

Garage

Stellplatz

Objektzustand: sehr gepflegt

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruderting ist eine ruhige und sehr gepflegte Gemeinde, die sehr naturverbunden ist.

Hier findet man alles was man benötigt, es gibt zwei Supermärkte, Arzt, Friseur, Restaurants, Grundschule, Kindergarten und vieles mehr.

Die Stadt Passau ist in nur wenigen Minuten zu erreichen und auch der Autobahnzubringer ist nur ein paar Kilometer entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Badewanne

# Exposé - Galerie



Badewanne



Dusche

# Exposé - Galerie



Waschbecken



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Aussicht Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Objektansicht

# Exposé - Galerie



Aussicht Schlafzimmer 1



Aussicht Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Geschirrspüler (neu)



Kühl-/Gefrierschrank

# Exposé - Grundrisse

