

Ruhpolding

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Bergblick und tollem Grundstück - 360 Grad Rundgang

Objektnummer: 26102001



KAUFPREIS: 898.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.008 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Auf einen Blick

Objektnummer	26102001
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	898.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruppolding

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	127.05 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Die Immobilie





Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Die Immobilie



Hier sind wir für Sie präsent.  
Ihr regionaler Ansprechpartner  
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall  
T.: 08651 - 96 59 59 0 | [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

[www.von-poll.com/berchtesgadener-land](http://www.von-poll.com/berchtesgadener-land)

Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Die Immobilie





Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Die Immobilie





Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.008 m<sup>2</sup> in ansprechender Nachbarschaft und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> viel Raum für unterschiedlichste Ansprüche.

Die gepflegte Ausstattung mit ausgewählten Materialien und durchdachten Details schafft ein angenehmes Wohnambiente, das sowohl Funktionalität als auch Komfort verbindet.

Das Haus ist mit einer effizienten Zentralheizung, Fußbodenheizung und einer unterstützenden Solarheizung ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig die Betriebskosten optimiert. Die moderne Ausstattung zieht sich durch alle Wohnbereiche und schafft ein sehr gepflegtes Gesamtbild.

Eine große Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum, sodass auch Fahrräder, Gartenutensilien oder Sportausrüstung sicher und komfortabel untergebracht werden können.

Die ruhige Wohngegend überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lebensmittelpunkt für die ganze Familie oder als Zuhause für Paare mit individuellem Raumbedarf.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen das Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding**

## Alles zum Standort

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer schönen Siedlung im überregional bekannten Luftkurort Ruhpolding inmitten der Chiemgauer Alpen. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum, die fußläufig gut erreichbar ist, zählt die Lage zu den Besten, die der Ort für Genießer zu bieten hat.

Die nur wenige Kilometer entfernte Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage. In nur 25 Minuten erreichen Sie über die B305 das Berchtesgadener Land mit seiner großen Kreisstadt Bad Reichenhall.

Ruhpolding bietet seinen Bewohnern und Gästen eine sehr gute Infrastruktur. Darüber hinaus ist der Ort auch international aufgrund der Wintersportweltmeisterschaften sehr beliebt.

Über die Jahre wurde eine große Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten geschaffen. Egal ob Wandern, Paragliding, Tennis, Skifahren, Langlaufen oder eine ausgiebige Radtour zu einer der vielen Almhütten der Chiemgauer Alpen - der Luftkurort Ruhpolding lädt sowohl im Sommer als auch im Winter zu einem attraktiven Freizeitprogramm ein. Ein 18-Loch-Golfplatz, der zu den Besten Deutschlands zählt, ist ebenfalls vorhanden und erstreckt sich über ein 84 Hektar großes Areal, eingebettet in malerischer Landschaft, welcher in nur wenigen Autominuten erreichbar ist.

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung ist Ruhpolding auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Vom Haus aus gelangt man in wenigen Fahradminuten zum Bahnhof, der den Ort mit allen wichtigen Städten verbindet. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls im Ort vorhanden oder bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.



Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruppolding

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 127.05 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)