

Ruhpolding

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

*Property ID: 26102001*



**PURCHASE PRICE: 898.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.008 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## At a glance

Property ID	26102001	Purchase Price	898.500 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 280 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2002		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

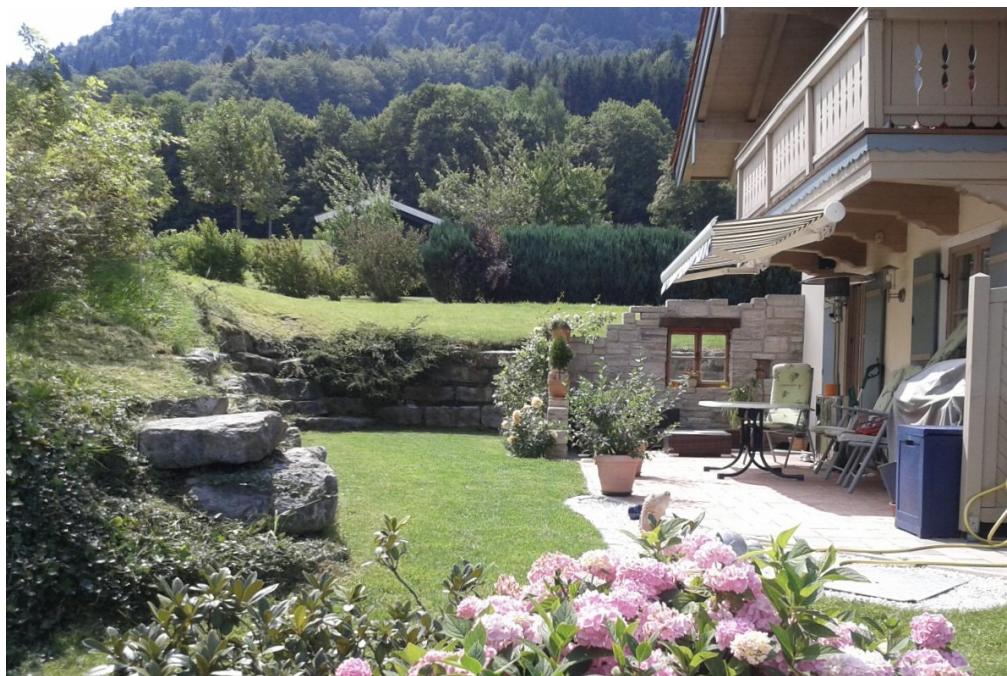
Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	127.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.01.2036	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## The property



Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## The property



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

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

Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## The property



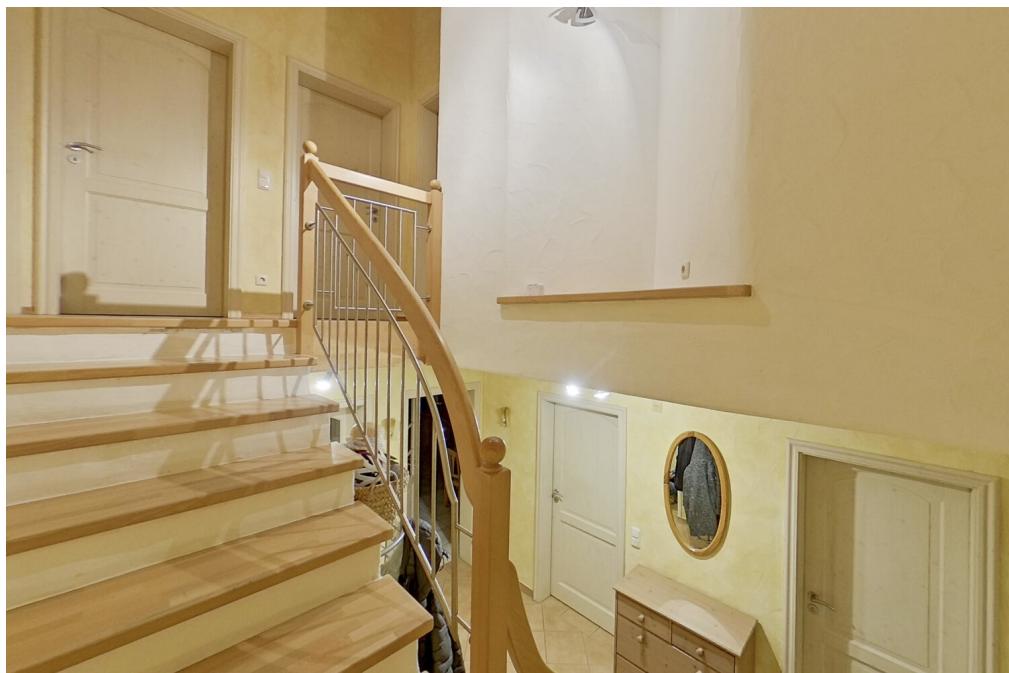
Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## The property



Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## The property



**Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding**

## A first impression

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 Vorteilen dieses Einfamilienhauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen das Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## All about the location

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 Fahrradminuten 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.

Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 127.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 26102001 - 83324 Ruhpolding**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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