

**Ruhpolding**

# Ein Statement des Wohnens - neuwertige & exklusive Erdgeschosswohnung in sonniger Lage

**CODE DU BIEN: 26102008**



**PRIX D'ACHAT: 788.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26102008	Prix d'achat	788.000 EUR
Surface habitable	ca. 130,33 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	État de la propriété	Excellent Etat
Année de construction	2019	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 139 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	18.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## La propriété



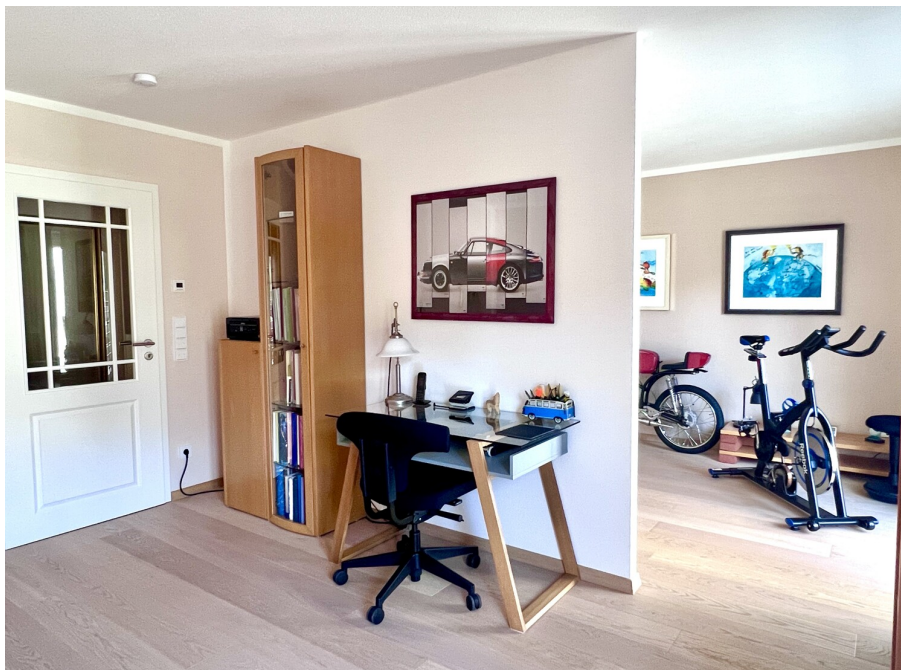
CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## Une première impression

Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130,33 m<sup>2</sup> vereint moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung. Das 2019 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und verbindet anspruchsvolle Wohnqualität mit durchdachten Details.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer mit bodengleicher Dusche und freistehender Badewanne überzeugt durch seine hochwertige Ausführung und schafft eine angenehme Atmosphäre für einen entspannten Start in den Tag. Ein geräumiges Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss rundet das Raumangebot ab.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster von natürlichem Licht durchflutet wird und direkten Zugang zu den beiden Terrassen und einen vielseitigen Bergblick gewährt. Hier genießen Sie eine Verbindung von Innen- und Außenbereich, die Raum für Erholung und geselliges Beisammensein bietet. Die verschiedenen Ruhebereiche im Garten laden zum Verweilen im Grünen ein und schaffen vielfältige Möglichkeiten, den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein stufenloser Zugang und die barrierearme Gestaltung der Wohnung ermöglichen ein komfortables Wohnen ohne Einschränkungen – ideal für unterschiedliche Lebensphasen. Für kulinarische Ansprüche steht eine individuell angefertigte Schreinerküche mit Granitarbeitsplatten und Kochinsel zur Verfügung, die mit modernen Geräten und viel Stauraum das Kochen zum Vergnügen macht. Stauraum bietet zudem ein separater Abstellraum im Garten, der sich ideal für

Gartenutensilien, oder saisonale Gegenstände eignet. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum liegt auf der Vorderseite des Hauses.

Praktische Aspekte werden hier großgeschrieben: Die Wohnung verfügt über eine Garage und einen angrenzenden Stellplatz, sodass Sie immer auf kurzem Weg einen sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge finden. Ein ebenerdiges Kellerabteil ergänzt das Angebot und gewährleistet zusätzliche Lagerfläche abseits des Wohnraums. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die umfangreichen Steuerungselemente, die für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen und zahlreiche Funktionen in den Bereichen Beleuchtung, Abdunklung durch Jalousien und Klima vereinen. Dies ermöglicht eine effiziente und individuelle Anpassung an Ihre Wohnwünsche und setzt Maßstäbe bei der modernen Immobiliennutzung.

**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## Tout sur l'emplacement

Diese exklusive Erdgeschosswohnung befindet sich in exponierter Lage im überregional bekannten Luftkurort Ruhpolding, inmitten der Chiemgauer Alpen.

Die Gemeinde überzeugt durch eine stabile Wertentwicklung, die im Vergleich zu urbanen Zentren wie München ein besonders attraktives Investment in hochwertige Immobilien ermöglichen. Ruhpolding vereint ländliche Ruhe mit einer gepflegten Infrastruktur und einem sicheren Umfeld, das höchste Lebensqualität ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung von Ruhpolding offenbart eine faszinierende Vielfalt an erstklassigen Freizeit- und Genussmöglichkeiten, die das Leben hier zu einem wahren Erlebnis machen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie exklusive Restaurants, die mit kulinarischer Raffinesse und bayerischer Gastfreundschaft begeistern. Für entspannte Stunden laden elegante Cafés zum Verweilen ein. Die naturnahe Lage bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und Freizeitgestaltung. Sportanlagen und gepflegte Parks sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht zudem die exklusive Lage: In nur drei bis fünf Minuten erreichen Sie Bushaltestellen, die eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen gewährleisten. Der Bahnhof Ruhpolding ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und öffnet den Zugang zu weiteren regionalen Zielen.

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.

**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehalten 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.

**CODE DU BIEN: 26102008 - 83324 Ruhpolding**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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