

EXPOSÉ

Architektenhaus



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94099 Ruhstorf an der Rott
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 183 m²
Nutzfläche (ca.): 270 m²
Grundstücksfläche (ca.): 629 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

VERKAUFT

(c) Hätz & Popp

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

- > Einfamilienhaus
- > Ruhstorf an der Rott
- > 6 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-So-Ruh-Ref



Objekteckdaten:

| | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 94099 Ruhstorf an der Rott |
| Baujahr | 1996 |
| Zimmerzahl | 6 |
| Wohnfläche (ca.) | 183 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 270 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 629 m ² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Terrasse | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Freiplatz | Anzahl 2 |
| Energieausweis Baujahr | 1996 |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Parkett |
| Zustand | gepflegt |
| Provision für Käufer | 3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis |

Objektbeschreibung:

Klare Formen und eine exklusive Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu etwas Besonderem! Die mehrfach vorhandenen großflächigen Fensterfronten mit Ihrer lichterfüllenden Transparenz führen den liebevoll angelegten Außenbereich wirkungsvoll ins Innere und verschaffen im gesamten Haus ein Höchstmaß an Wohnqualität.

Das Haus verteilt sich mit einer Wohnfläche von ca. 183 qm auf 3 Ebenen und verfügt über 6 Zimmer mit Nebenräumen. Das Erdgeschoss ist ausgestattet mit einer geräumigen Küche inklusive Einbauküche, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten sowie einem Gäste-Bad beim Eingangsbereich. Die überdachte Terrasse kann sowohl vom Wintergarten als auch vom Wohn- Essbereich betreten werden.

Zudem ist der Wohnbereich mit einem Kaminofen ausgestattet, der den Wohlfühlfaktor nochmals deutlich erhöht.

Die oberhalb liegenden Privaträume mit zusätzlicher Galerie bieten ebenfalls viel Platz und verschaffen einen schönen Rückzugsort.

Das Einfamilienhaus ist komplett unterkellert; u.a. beinhaltet es einen

Naturkeller welcher die optimale Lagerung von Lebensmittel gewährleistet.

Das Wohnhaus ist sowohl Außen als auch Innen in jedem Detail stimmig und versprüht einen besonders wohnlichen Charme in einer schönen Siedlungsrandlage!

Ausstattung:

- überdachte West-Terrasse
- weitere Terrassen im Osten und Süden
- Einbauküche mit elektrischen Bosch-Geräten
- Speisekammer
- Parkettböden
- Eckbadewanne
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- überdachter Eingangsbereich mit Zugang zur Garage
- Garage mit Stellplätze
- Weinkeller mit Naturboden
- Hobbyraum mit Sauna und Dusche
- großzügiger heller Süd-West-Wintergarten
- Kamin im Wohn- und Essbereich
- uneinsehbares Grundstück

Lagebeschreibung:

Das ruhig gelegene, großzügige Einfamilienhaus ist in einer familienfreundlichen Siedlung aufzufinden. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kürze zu erreichen.

Auch das Umfeld bietet einen hohen Freizeitwert. In wenigen Fahrminuten erreicht man Bad Füssing und die oberösterreichische Barockstadt Schärding. Hier gibt es neben vielen Sehenswürdigkeiten auch ein kulinarisches Verwöhnungsprogramm in den unzähligen Cafés und Gastronomien.

Ebenso findet man das Mekka des Golfsports im Umland von Bad Griesbach (ca. 15 km). Bad Griesbach, mit seiner Thermallandschaft sowie seiner guten Infrastruktur zählt in Deutschland zu den besten Lagen für Golfsportler, oder die, die es werden wollen. Mit seinen sechs Turniergolflöchern (18-Loch) und den kleineren 9-Loch-Plätzen bleiben keine Wünsche offen.

Die Nähe zum weltbekannten Kurort Bad Füssing (ca. 12 km) ist idealer Ausgangspunkt für Wellness oder Badeanwendungen. Hier gibt es die neben der bekannten Europa-Therme noch viele weitere Thermen, die für Entspannung sorgen.

Durch die gute Anbindung an die A3 und auch die B12, kann man die Dreiflüssestadt Passau, mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, in ca. 15 Minuten erreichen. Die Landeshauptstadt München ist in 160 km erreichbar.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ruhstorf an der Rott
- > 6 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-So-Ruh-Ref



In naher Umgebung:

- "Haslinger Hof" - Erlebnisstätte
<http://www.haslinger-hof.de>><http://www.haslinger-hof.de>
- alle nötigen Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungen (Ärzte, Geschäfte, Banken usw.)
- das bekannte Casino in Bad Füssing

Weitere Informationen erhalten Sie unter beiliegendem Link:

<http://www.bad-fuessing.de/assets/UnserService/Prospekt-und-Infomaterial/Ausflugsziele-Sept-2012.pdf>

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz und Popp Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

BITTE BEACHTEN SIE AUCH UNSERE WEITEREN ANGEBOTE
UNTER: www.Hatz-Popp.de

** Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Expose senden wir Ihnen gerne auf eine VOLLSTÄNDIG ausgefüllte Anfrage **

