

Außergewöhnliches Anwesen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94099 Ruhstorf an der Rott
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 560 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.960 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Terrasse: ja

VERKAUFT

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ruhstorf an der Rott
- > 10 Zimmer

- > 560 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-StFI-Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94099 Ruhstorf an der Rott
Baujahr	2005
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	560 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.960 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	89,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-06-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

- > Einfamilienhaus
- > Ruhstorf an der Rott
- > 10 Zimmer

- > 560 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-StFI-Ref



Objektbeschreibung:

Lebensqualität für gehobene Ansprüche! Exklusivität wird hier großgeschrieben!

Durch eine gläserne Doppeltür gelangen Sie in ein herrschaftliches Entrée, das seinesgleichen sucht. Spätestens jetzt sehen Sie, was Großzügigkeit wirklich bedeutet. Über einen Bereich von ca. 160 m² erstreckt sich die Küche mit Essbereich und dem Wintergarten.

Abgetrennt wird der Eingangsbereich mit einer zweiseitig geschwungene Treppe die ins 1. Obergeschoss führt. Die Treppe wurde aufwendig aus Estremoz-Marmor gearbeitet und das Treppengeländer mit Acrylglas gefertigt.

Weiter gibt es im Erdgeschoss einen Wohnbereich (ca. 50 m²) mit Kaminofen und einem anschließenden Büro mit ca. 33 m².

Besonders zu erwähnen ist, dass die Schiebetüren innen und außen an die Einbauten angepasst wurden.

Neben der prunkvollen Treppe gibt es einen Lift, der das Souterrain über das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet.

Wer will kann diesen großzügigen Bereich neben einer Fußbodenheizung auch über einen Kaminofen heizen.

Die obere Etage erstreckt sich über eine beachtliche Fläche. Hier finden sich vier Schlafzimmer wieder. Jedes Gästeschlafzimmer ist direkt mit einem dazugehörigen Badezimmer verbunden. Das Haupt-Schlafzimmer mit ca. 38 m² ist sichtbar über eine Glaswand mit Bad dem verbunden. Das Schlafzimmer und Bad sind komplett mit dem Marmor Rojo Quipar verlegt, in dem eine runde Badewanne vor einem Panoramafenster verbaut wurde. Der hochwertige Marmor wird weiter in der Dusche, dem Waschtisch und in der Toilette übernommen.

Abgerundet wird das Schlafzimmer mit einer stilvollen Ankleide und einem eigenen Balkon.

Über den Lift kann man das Obergeschoss barrierefrei erreichen. Eines der Gästezimmer ist mit einem behindertengerechten Bad ausgestattet. Wie auch im Erdgeschoss fängt ein großer Wintergarten die letzten Sonnenstrahlen auf. Über eine begehbare Glasscheibe kann man vom Obergeschoss in das Erdgeschoss spionieren.

Ebenfalls über den Aufzug oder eine Wendeltreppe kann man das Untergeschoss erreichen.

Hier wurde eine komplette Einliegerwohnung mit offenen Koch- und Essbereich, einem Wohnzimmer, einem eigenen Bad mit Wanne und Dusche, sowie einem Schlafzimmer ausgebaut. Um auch im Winter eine Wohlfühlatmosphäre zu schaffen ist auch in der Einliegerwohnung ein Kaminofen eingebaut. Erreichen kann man diese Wohnung auch über einen eigenen Zugang von außen.

Von der Einliegerwohnung abgetrennt gibt es noch weitere großzügige Kellerräume inklusive einem Naturkeller mit natürlichem Boden und einem vorbereiteten Partykeller (der Partykeller ist noch im Rohbau und

war als zweiter Naturkeller gedacht). Vom Haupthaus und von der Einliegerwohnung erreichbar gibt es noch einen Heiz- und Technikraum.

Zum Parken von Fahrzeugen gibt es eine Garage mit 3 Stellplatzmöglichkeiten. Bei einem Stellplatz in der Garage wurde eine Schmiergrube vorbereitet. Über einen Zugang kann man direkt von der Garage in den Garderobebereich und zum Hauswirtschaftsraum. In der Garage wurde noch ein Wasch und Duschplatz neben dem Ausgang zum Garten angelegt.

Wie Sie auch auf den Fotos erkennen können, gibt es bei einigen Räumen, im Untergeschoss, der Gartenanlage und dem Balkon noch Fertigstellungsbedarf.

Grundsätzlich ist das Wohnhaus äußerst hochwertig ausgestattet und bieten einen Luxus vom Souterrain bis in das Dachgeschoss. Viele Details in der Hausausstattung sind aufwendig ausgedacht und umgesetzt und der nächste Eigentümer wird dies zu schätzen wissen.

Gerne übersenden wir Ihnen unser ausführliches Exposé, nachdem Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten geschickt haben.

Ausstattung:

- hochwertige Ausstattung
- roter "Rojo Quipar"-Marmor (Spanien)
- weißer "Estremoz"-Marmor (Portugal)
- Treppengeländer im Wohnbereich (Acrylglas mit Messinghandlauf, Treppe selbst aus "Estremoz"-Marmor)
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern und Türen
- 3 Etagen die mit einem Lift und Treppe verbunden sind
- aufwendige Marmorböden vom Eingangsbereich über die Küche und den Wintergarten
- Galerie mit Glaskuppel
- Wintergarten mit Glasdach
- Hauptschlafzimmer und Bad mit Naturstein
- runde Badewanne mit Sternenhimmel und Panoramafenster
- Abgehängte Decken mit Deckenspots
- Ankleide
- 5 Badezimmer mit WC, Dusche, Bidet (vier ebenerdig begehbare Duschen)
- 2 zusätzlichen Gäste-WCs
- Einbauküche von Bulthaup mit Gasfeld, Induktionsfeld, Teppanyaki, Dampfgerät sowie extra breiter GAGGENAU-Backofen (mit Pyrolysefunktion) mit Pizza-Steinplatte
- drei Kaminöfen mit Glasscheibe
- Gasheizung mit Fußbodenheizung
- Wäscheabwurfschacht vom OG in den Waschraum
- Regenwasseranschlüsse über Zisternen: 1 innen, 2 außen
- Anschluss im Keller für Schaffung einer Schwimmanlage außen
- Partykeller mit eigenem Kamin, Vorbereitung für weiteren Kamineinsatz
- Hauswirtschaftsraum mit weiteren Anschlüssen, nutzbar als komplette Vorbereitungsküche

- > Einfamilienhaus
- > Ruhstorf an der Rott
- > 10 Zimmer

- > 560 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-StFI-Ref



- Garage mit 3 PKW-Stellplätzen und Fußbodenheizung
- Garage mit eigenem Gartenzugang neben der vorbereiteten Wasch- und Duschkabine
- Montagegrube in der linken Garage
- Heizungs Vorbereitung der Garageneinfahrt
- ca. 560 m² Wohnfläche
- ca. 2960 m² großes Grundstück
- Alufenster pulverbeschichtet antrazit (Wintergarten)
- Alufenster weiß
- Klimaneutraler Kellerraum

Lagebeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich in einer absoluten Ruhelage am Ortsrand mit Fernsicht.

Ruhstorf liegt im unteren Rottal, in unmittelbarer Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach. Die Landesgrenze zu Oberösterreich ist nur zehn Kilometer, die Grenze zu Tschechien lediglich 75 km entfernt. Es besteht außerdem eine ideale Verkehrsanbindung (die nahe gelegene A 3 Passau/Regensburg und die Bundesstraßen B12 und B 388 für die Strecken München - Landshut)

Man erreicht in wenigen Fahrminuten 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. 20 km). Bad Griesbach, mit seiner Thermallandschaft sowie seiner guten Infrastruktur zählt in Deutschland zu den besten Lagen für Golfspieler, 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. 14 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.

In naher Umgebung:

- "Haslinger Hof" - Erlebnisstätte
<http://www.haslinger-hof.de>
- alle nötigen Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsmöglichkeiten (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>

<http://www.ruhstorf.de/>

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.

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

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Objektbilder:



Außenansicht

(c) Hatz & Team

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ruhstorf an der Rott
- > 10 Zimmer

- > 560 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-StFI-Ref



Außenansicht

(c) Hatz & Te



Außenansicht

(c) Hatz & Te



Außenansicht

(c) Hatz & Te



WERTVOLLE PERSPEKTIVEN

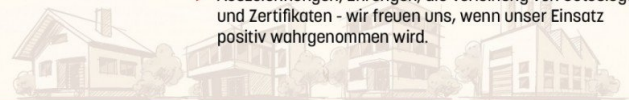
Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen, denken Sie an uns! Kontaktieren Sie uns gerne für eine kostenlose Bewertung und Beratung.



Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Immobilien GmbH



- ▶ Beständig - wir vermitteln wahre Werte. Immobilienbewertung und Marktanalyse - die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg
- ▶ Immobilienpräsentation hochwertig aufbereitet.
- ▶ Beste Kontakte, beste Verknüpfungen und beste Ideen machen uns zu dem, was wir sind.
- ▶ Persönliche und allumfassende Kundenberatung - wir hören Ihnen zu.
- ▶ Fullservice: Bewertung-Verkauf-Vermietung-Verwaltung... wir nehmen Ihnen alle Lasten mit maximal 2 Ansprechpartnern unter 1 Dach ab
- ▶ Beratungsservice für Bauträger. Namen und Ideengeber für bekannte Objekte wie z.B. Campus Living & Das Albrecht Carré
- ▶ Auszeichnungen, Ehrungen, die Verleihung von Gütesiegeln und Zertifikaten - wir freuen uns, wenn unser Einsatz positiv wahrgenommen wird.



Telefon: 0851 7569370 // www.hatz-team.de
Messestraße 3 // 94036 Passau – Luisenstraße 62 // 80798 München
Hatz & Team Immobilien GmbH

