

# Ruhstorf an der Rott: Wohnen auf höchstem Niveau: Exklusives Architektenhaus in bester Lage! Provisionsfrei!



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Passau  
Bayern  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4

Haustyp: Einfamilienhaus

Etagenanzahl: 3

Nutzfläche ca.: 68 m<sup>2</sup>

Anzahl Schlafzimmer: 2

Anzahl Badezimmer: 2

Gäste-WC: ja

Keller: ja

Anzahl der Parkflächen: 2

Zustand: neuwertig

Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2001

Qualität der Ausstattung: gehoben

Baujahr: 1992

Bauphase: Haus fertig gestellt

Verfügbar ab: jederzeit, nach Absprache

Heizung: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provisionspflichtig: nein

Provision: PROVISIONSFREI !!!



**Dr. Wenger Immobilien**

Franz-von-Stuck-Straße 14  
94086 Bad Griesbach im Rottal  
Telefon: (08532) 92 75 14  
Fax: (08532) 92 67 950  
Mobil: (0178) 15 39 710  
info@dr-wenger.de  
www.dr-wenger.de





praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4

## Objektbeschreibung

### ÜBERBLICK:

Im Zentrum dieses wunderschönen Architekten-Hauses befindet sich der großzügige Wohn- und Ess-Bereich mit einer wirklich beeindruckenden Ausstattung: Ein kunstvoll gestalteter Grundofen, ein einzigartiger historischer Ziegelboden mit Fußbodenheizung, eine genial in den Raum integrierte Küche und eine edle Holzbalkendecke erzeugen hier eine unvergleichliche Wohn-Atmosphäre.

Das lichtdurchflutete Haus ist in Massiv-Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst gepflegten und praktisch neuwertigen Zustand.

Die Ausstattung des Objekts ist durchgängig hochwertig bis exklusiv: Eines der Bäder zählt zur wahren Luxusklasse. Mit großem architektonischem Feingefühl ist das Gebäude in das sanft nach Süden geneigte Grundstück eingefügt. Dieses Objekt steht für Souveränität, Stil und Geschmack. Ein absolut perfekt gelungenes Architektenhaus!  
Einzigartig! Unvergleichlich! Wunderschön!

### DETAILLIERTE BESCHREIBUNG:

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus wurde Anfang der 90er Jahre von einem renommierten Architektur-Büro geplant und realisiert. Im Jahr 2001 wurde es schließlich unter derselben Regie und in ebenso geschmackvoller wie kreativer Bauweise um den westlichen Gebäudeteil (ein großes Zimmer mit Bad) harmonisch erweitert.

Schnell erkennt man eine starke Naturverbundenheit des Gebäudes: es dominieren Materialien wie Holz und Ziegel. Unterstrichen wird diese Naturnähe auch durch die begrünten Dächer von Carport und Erweiterungsbau.

Insgesamt verteilen sich reichliche 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügig auf vier Räume!

Das Gebäude umfasst drei Ebenen:

- Erdgeschoß (mit den Schwerpunkten Wohnen, Kochen, Essen)
- Obergeschoß (großflächiger Wohnbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten)
- Untergeschoß (zwei Schlafzimmer jeweils mit Bad; Gebäudeinfrastruktur; Getränke Keller).

Beim Betreten des Hauses umfängt einen sofort die äußerst angenehme Wohn-Atmosphäre. Nach dem Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe, Schuhe und andere Utensilien erreicht man das absolute Zentrum des Hauses: den großen Wohn- und Ess-Bereich mit der genial in den Raum integrierten Küche.

In diesem zentralen Raum begegnet man zunächst dem weiß verputzten und außergewöhnlich schön gestalteten Grundofen, der bei Bedarf jederzeit souverän für wohlige Wärme sorgt. Er ist ein Parade-Beispiel für die in der Region seit langem gepflegte Ofenbaukunst!

Vom Ofen nur durch eine Mauer abgetrennt, erreicht man die



Das Hauptgebäude von Süden.



Nordansicht.



Begrünter Carport und Eingangsbereich.





praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4

#### Küche.

Die edlen Arbeitsplatten aus Granit ruhen auf gemauerten Fundamenten. Die Küche wurde vom Architekten aber nicht als ein einfaches lineares Gebilde konzipiert. Vielmehr gruppiert sich die Küche in ergonomischer Weise fast halbkreisförmig um den „Chef de Cuisine.“

Diese Anordnung steht fast exemplarisch für ein architektonisches Grundprinzip in diesem Raum: die strenge klassisch-quadratische Grundform des Haupt-Gebäudes wird durch eine betont organische Linienführung gleichzeitig gebrochen und veredelt! Jeweils nur ein paar Schritte vom Küchenherd entfernt, befinden sich die Vorratskammer, der helle Ess-Bereich und die Zugänge zu Terrasse und überdachtem Balkon.

Design und Funktionalität sind hier durchgängig auf höchstem Niveau miteinander vereint!

Der wirklich beeindruckende Raum (insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup>!) entfaltet sich auf einem einzigartigen historischen Ziegelboden, über den die Fußbodenheizung ihre Wärme ganz gleichmäßig an den Raum abgibt.

Einen weiteren Beitrag zur behaglichen Atmosphäre des Raums leistet die edle Holz-Balken-Decke mit den integrierten Halogenspots (Downlights).

Über eine freundliche Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoß, wo sich ein weiterer äußerst großzügiger Wohnbereich auftut. Dieser Raum erstreckt sich über die gesamte Grundfläche des Gebäudes und wird nach oben durch den sehr dekorativen und aufwändig gearbeiteten Sicht-Dachstuhl des Walmdachs abgeschlossen. Vier helle Lichtgauben sorgen für eine äußerst freundliche Atmosphäre und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoß befinden sich die zwei großen Schlafzimmer sowie die gesamte Gebäude-Infrastruktur.

Die zwei Schlafzimmer werden aktuell als Elternschlafzimmer (15,5 m<sup>2</sup>) und als Kinderzimmer (25 m<sup>2</sup>) genutzt. Beide Zimmer verfügen über ein eigenes Bad.

Das Elternschlafzimmer (15,5 m<sup>2</sup>) besitzt darüber hinaus auch noch ein komfortables und geräumiges Ankleidezimmer (6 m<sup>2</sup>), das auch für eine ausufernde Garderobe ausreichend Platz bietet. Das äußerst geschmackvolle Bad des Elternzimmers übertrifft mit einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> so manches bundesdeutsche Wohn-Zimmer schon allein an Größe. Aber buchstäblich jeder einzelne Quadratmeter erscheint als eine sinnvolle Investition. Kleine Mosaikfliesen in fein abgestimmten Aqua-Tönen sorgen für ein entspanntes Ambiente, das an klassisch-römische Vorbilder erinnert.

Was man gemeinhin als Badewanne kennt, begegnet einem hier in Form einer ganzen Badelandschaft! Im kunstvoll in den Boden eingearbeiteten Bade-Becken (!) hält die durchgängig verlegte Bodenheizung das Badewasser auf Temperatur!

Sowohl besagte Badelandschaft als auch die gemauerte Dusche stehen als respektable Skulpturen im Raum.

Baden findet hier in einer Dimension statt, die weit jenseits der bloßen Begegnung mit Wasser angesiedelt ist!

Das zweite Schlafzimmer (25 m<sup>2</sup>, aktuell Kinderzimmer, Erweiterungsbau aus 2001) erreicht man ebenfalls direkt vom



Freundliche Farben begrüßen den Besucher!



Geräumiger Eingangsbereich.



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4

Gang des Untergeschoßes. In diesem Raum entfaltet sich allein schon durch die unkonventionelle Bauweise eine ganz besondere Atmosphäre. Die nach Süden ausgerichteten Fenster in Kombination mit einer in das begrünte Dach integrierten Lichtkuppel garantieren auch hier wieder einen Überfluss an Licht! Auch das Bad dieses Zimmers verfügt über eine gemauerte Dusche und eine allgemein absolut hochwertige Ausstattung.

Neben den Bädern der beiden Schlafzimmer besitzt das Haus aber selbstverständlich auch noch ein Gäste-WC, das direkt vom Eingangsbereich zugänglich ist.

Im Untergeschoß ist schließlich auch noch die gesamte Gebäude-Infrastruktur untergebracht:

Im geräumigen Heizungsraum (13,5 m<sup>2</sup>) findet man neben der Gasheizung und dem Warmwasserspeicher (beide Viessmann!) auch die Stellplätze für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Hinter einer thermisch isolierenden Tür versteckt sich ein weiteres Kleinod: ein als Ziegelgewölbe realisierter Getränke Keller (7 m<sup>2</sup>). Mit seiner über das Jahr weitgehend konstanten kühlen Temperatur verhilft er so manchem Tropfen zu wahrer Größe!

Vor allem in der warmen Jahreszeit profitiert man in diesem Haus von der insgesamt sehr starken Anbindung an den schön eingewachsenen Garten.

Von der Küche erreicht man den Garten über die einladende Terrasse. Von beiden Schlafzimmern im Untergeschoß hat man den direkten Zugang durch die schönen Flügeltüren.

Die teilweise überdachte und sehr windgeschützte Terrasse mit schönem Holzboden ist bei geeigneter Witterung die ideale Basis für vielerlei gesellige Veranstaltungen.

Jederzeit Frischluft tanken kann man auf dem überdachten und ebenfalls sehr windgeschützten Süd-Balkon, den man ganz unkompliziert vom zentralen Raum des Hauses betritt.

Das 1030 m<sup>2</sup> große Grundstück ist sanft nach Süden geneigt, und garantiert über das ganze Jahr ein durchwegs sonnenverwöhntes Wohnen.

Das gesamte Gebäude ist mit großem architektonischem Feingefühl in die Topografie eingefügt und bildet mit dem Grundstück eine absolut überzeugende harmonische Einheit.

Dieses äußerst hochwertige Haus ist bestens geeignet für die anspruchsvolle Familie! Es eignet sich ganz hervorragend als Basis für ein fröhliches und entspanntes Familienleben. Das inspirierende Ambiente fördert natürlich alle möglichen künstlerischen, freiberuflichen oder ähnlichen Betätigungen.

Das gesamte Haus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand, den man auch als praktisch neuwertig beschreiben kann!

Bei der Begegnung mit diesem Objekt wird eines sehr schnell deutlich: ein Haus kann so viel mehr sein als nur umbauter Raum! In diesem Haus wird Raum geschaffen, gestaltet und zelebriert! Das gesamte Haus zeugt von Souveränität, Stil und Geschmack. Ein absolut perfekt gelungenes Architektenhaus!



Grundofen; Zugang zum Balkon.



Aufgang vom Untergeschoß.



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4

Falls Sie sich für dieses einzigartige Objekt interessieren, rufen Sie uns an! Vereinbaren Sie möglichst bald einen Besichtigungstermin!  
Finden Sie heraus, was dieses Haus mit Ihnen macht!  
Wir zeigen Ihnen das Objekt jederzeit gerne!  
Wir bieten Ihnen dieses absolut herausragende Objekt provisionsfrei zum Erwerb an!

### Ausstattung/Zubehör

- Gaszentralheizung (Viessmann!!)
  - Fußbodenheizung im Erdgeschoß und teilweise im Untergeschoß, sonst Heizkörper
  - Schwerer Grundofen (beheizt bei Bedarf sowohl Erd- und Obergeschoß)
  - Designerküche (Einbaugeräte Miele, AEG)
  - Carport mit Gründach für 2 Fahrzeuge
  - Zwei weitere Stellplätze vor Carport
  - Große Terrasse (teilweise überdacht, windgeschützt, mit schönem Holzboden)
  - Süd-Balkon, überdacht, windgeschützt
  - Kleine Terrasse vor Schlafzimmer
  - Qualitativ absolut hochwertige Sanitärausstattung
  - Geräumiger Heizungsraum mit Stellplätzen für Waschmaschine, Wäschetrockner
  - Eigenes Kellergewölbe als Getränkekeller (Kalkkeller)
  - Regenwasserzisterne
  - Schön angelegter und eingewachsener Garten
  - Einbauschränke (Eingangsbereich, Ankleidezimmer, Gang Untergeschoß)
  - Hochwertige Elektroinstallation
  - In die Decken integrierte Spots (Downlights)
  - Gäste WC
  - Zwei Bäder (eines davon ein echtes Luxusbad)
  - Fußböden: historischer Ziegelboden, Parkett, Holz, Sisal, hochwertige Auslegware
  - Abstellraum
  - Die gesamte Ausstattung ist qualitativ sehr hochwertig!
- 
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 68 m<sup>2</sup>

### Lage Haus/Grundstück

Das Haus steht in einer sehr guten und ruhigen Wohnlage in Ruhstorf an der Rott.  
Die Marktgemeinde Ruhstorf liegt im unteren Rottal am Rande des Niederbayerischen Bäderdreiecks. Ruhstorf gehört zum Landkreis Passau.  
Die Kreis-Stadt Passau (Universität, viele Kulturveranstaltungen von europäischem Rang) ist ca. 25 km entfernt.  
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Ruhstorf vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen und Banken. Sie finden hier auch eine



Impressionen: Obergeschoß mit Lichtgaube.



Der schön patinierte historische Ziegelboden.



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4

Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen und eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten (Golf, Wassersport, Radfahren). Von hier ist es auch nur ein Katzensprung zu den berühmten Badeorten (Bad Birnbach, Bad Füssing, und Bad Griesbach) des Niederbayerischen Bäderdreiecks.

Die Region um Ruhstorf ist geprägt von intakter Natur und intakten Sozial-Strukturen.

Die modern ausgerichtete Wirtschaft der Region entwickelt sich seit Jahren ausgesprochen gut und fördert damit eine nachhaltige positive Wertentwicklung des Objekts.

Ruhstorf hat eine verkehrstechnisch günstige Lage:

Die Autobahnauffahrt Pocking (Autobahn A3 Regensburg Passau Linz) erreicht man in weniger als 10 Minuten.

Ruhstorf verfügt aber auch über einen Eisenbahnanschluss (Bahnlinie Passau-Mühldorf am Inn -München).

### Sonstiges

Falls Sie Fragen zu diesem Objekt haben, zögern Sie nicht! Bei Bedarf übersenden wir Ihnen per E-Mail gerne weitere Bilder des Objekts!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit! Vereinbaren Sie bald (!) einen Besichtigungstermin! Dieses Objekt wird provisionsfrei zum Erwerb angeboten!!!

Das Objekt ist nach Absprache kurzfristig verfügbar!

### Provision

#### PROVISIONSFREI!

Wir bieten Ihnen dieses einzigartige Objekt provisionsfrei zum Erwerb an!

### Anmerkung

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.



Links: Grundofen; rechts: Küche; Licht von allen Seiten!



Links: Grundofen; rechts: Küche; Licht von allen Seiten!



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4



Die ergonomisch gestaltete Küche.



Obergeschoß mit Sichtdachstuhl.



Impressionen: Balkendecke.



Lichtdurchfluteter Wohnbereich im Obergeschoß.



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4



Dr. Wenger Immobilien

Süd-Balkon: überdacht und windgeschützt.



Dr. Wenger Immobilien

Zugang zu Unter- und Obergeschoß.



Dr. Wenger Immobilien

Elternschlafzimmer mit Zugang zum Bad.



Dr. Wenger Immobilien

Bad Elternschlafzimmer: gemauerte Dusche.



Dr. Wenger Immobilien

Die Badelandschaft!



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4



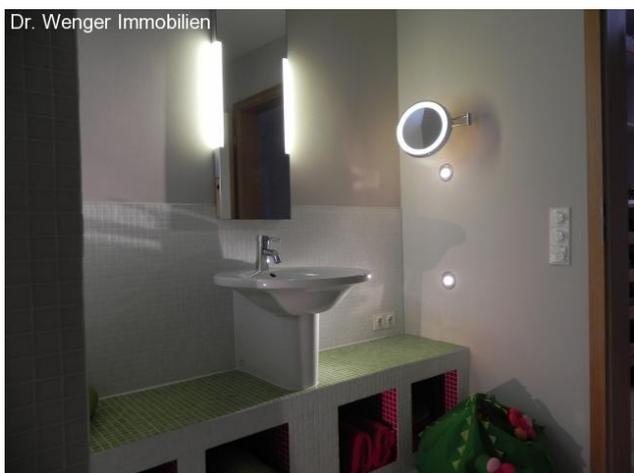
Dr. Wenger Immobilien

Impressionen: Badelandschaft.



Dr. Wenger Immobilien

Bad Kinderzimmer: Gemauerte Dusche.



Dr. Wenger Immobilien

Bad Kinderzimmer.



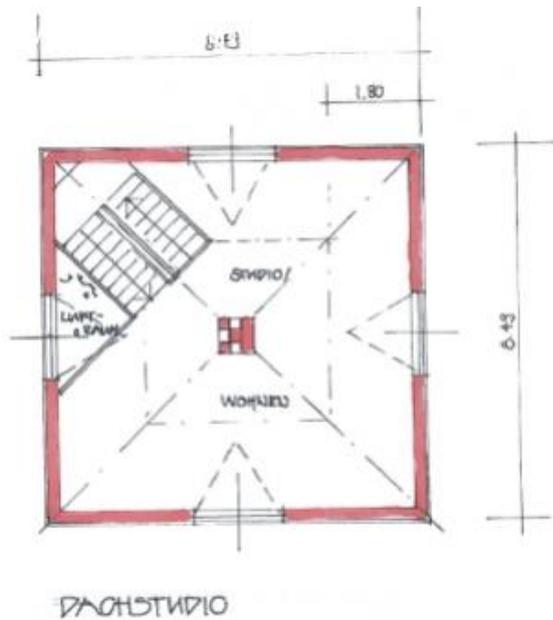
Grundriss Untergeschoss.



praktisch neuwertig  
Objekt-Nr.: 217  
94099 Ruhstorf an der Rott  
Preis: 328.000 €  
Wohnfläche ca.: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.030 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4



Grundriss Erdgeschoss.



Grundriss Obergeschoss.

