

Exposé

Villa in Ruhstorf a.d.Rott

Architektenvilla im Bäderdreieck - Zweifamilienhaus möglich



Objekt-Nr. OM-388950

Villa

Verkauf: **780.000 €**

Telefon: 0160 93515213
Mobil: 0160 93515213

94099 Ruhstorf a.d.Rott
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.156,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	54,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Architektenvilla mit gehobener Ausstattung im Bäderdreieck

Die Stadtvilla besteht aus zwei Wohneinheiten / eine Wohnung im Erdgeschoss und einem Büro im Obergeschoss. Die Obergeschosswohnung / Büro hat einen eigenen Eingang!

Die Obergeschosseinheit ist abgeschlossen mit Heizung - Strom - Wasser - Kanal - mit eigenen Anschlüssen und Zählern und könnte grundsätzlich vermietet werden.

Die Stadtvilla ist komplett nach Süden ausgerichtet, man hat von morgens bis abends Sonne in den Wohnbereichen, der Eingang befindet sich im Norden.

Neben dem Wohnhaus befindet sich das winterfestes Gartenhaus - Wellnesbereich , ausgestattet mit Fußbodenheizung, Saunaanschluss, Dusche, Küchenzeile mit großen Schiebetürelementen diese sind dreifach verglast. (Schüco).

Der Garten ist gärtnerisch angelegt. Das Grundstück mit Zugang ist eben, mit hochwertigen Pflastersteinen verlegt.

Die Stadtvilla verfügt über 3 Garagen mit elektrischen Rolltoren ,2x Wallbox

Auf dem Grundstücksareal befinden sich neben den 3 Garagenstellplätzen mit 3 vorgelagerten Stellplätzen weitere PKW-Stellplätze und ein Stellplatz für ein Wohnmobil.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung!

Massive Ziegelbauweise im KFW-55 Standard

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung

Hochwertige Eingangstüre - hochwertige dreifach verglaste Bodentiefe Fenster und Türen.

Elektrische Alu-Raffstore - Rollos

Hochwertige Natursteinböden mit hellem Granit

Vollholzböden

Kachelofen mit Sichtglas - dazu einen eigenen Kamin - Computergesteuerte Luftzufuhr für äußerst wenig Holzverbrauch / klimaschonend.

Sehr hochwertige Küchenstudioküche im Erdgeschoss mit Siemenseinbaugeräten

Einbauküche im Obergeschoss Büro / Wohnung 2

Einbauküche im Gartenhaus / Wellneshaus

Teilweise Einbauschränke vom Schreiner

Begehrter Schrank im Erdgeschoss

Badezimmer mit Dusche - Wanne - WC - Regenschwallbrause im Erdgeschoss

Gäste - WC im Erdgeschoss

Duschbad im Obergeschoss mit WC

Dusche im Gartenhaus / Wellneshaus

Hochwertige Badmöbel mit Softeinzug

Integrierte Beleuchtung in den Decken

Obergeschoss vom Untergeschoss Schallentkoppelt (es wird vom OG kein Lärm in die untere Wohnung übertragen)

Großzügige, mit Glas überdachte Terrasse mit ca. 18m². Belegt mit hochwertigen Keramikfliesen. Markise mit Moter und Fernbedienung.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Gebäude hat insgesamt eine Gewährleistung von 5 Jahren, die Stadtvilla ist 3 Jahre alt.

Ein Darlehen mit einem Zinssatz von ca. 1,1% könnte übernommen werden.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich im Bäderdreieck - Ruhstorf an der Rott

Zentrumsnahe Lage - ruhige Lage - eigene Zufahrt ohne Anliegerverkehr!

Nähe Barockstadt Schärding - Passau - Bad Füssing - Bad Griesbach - Golfresort

Die Autobahn A3 nach München wird im Jahr 2026 fertig gestellt. Fahrzeit bis nach München ca. 90 min. Ab dem Jahr 2026 entsprechend schneller.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Zufahrt mit 3 Garagen

Exposé - Galerie



Terrasse Gartenhaus



Südseite



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus innen

Exposé - Galerie



Bepflanzung



Eingang



Zugang

Exposé - Galerie



Zugang



Garagen mit Dachbegrünung

Exposé - Galerie



Mülltonnenhaus



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Gäste - WC

Exposé - Galerie



Bad - EG



Wanne

Exposé - Galerie



Büro - Obergeschoss



Büro - Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bürozimmer OG



Bad - WC Obergeschoss

Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Brunnen Abends - Terrasse



Dusche mit Regendusche - EG

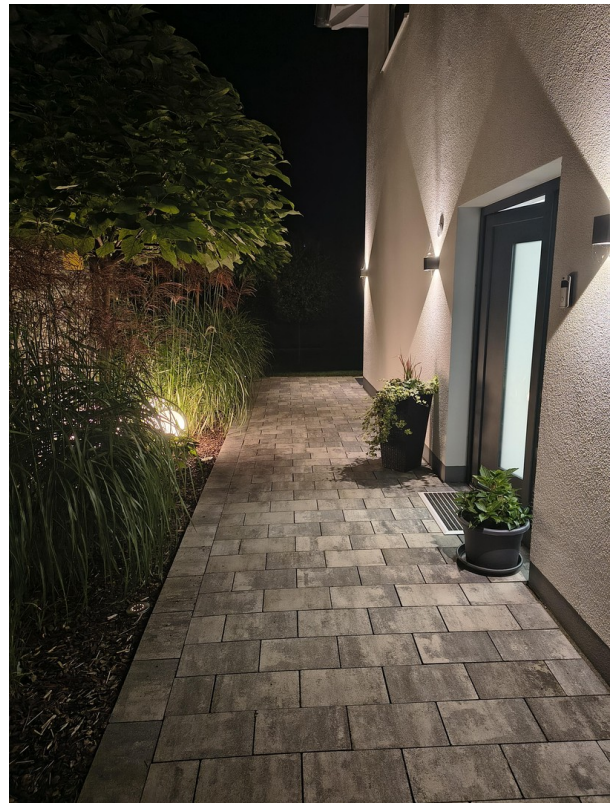
Exposé - Galerie



Südseite Abends



Zugang Abends



Zugang Abends

Exposé - Galerie



Terrasse



Begehbarer Schrank - EG



Schlafen - EG

Exposé - Galerie

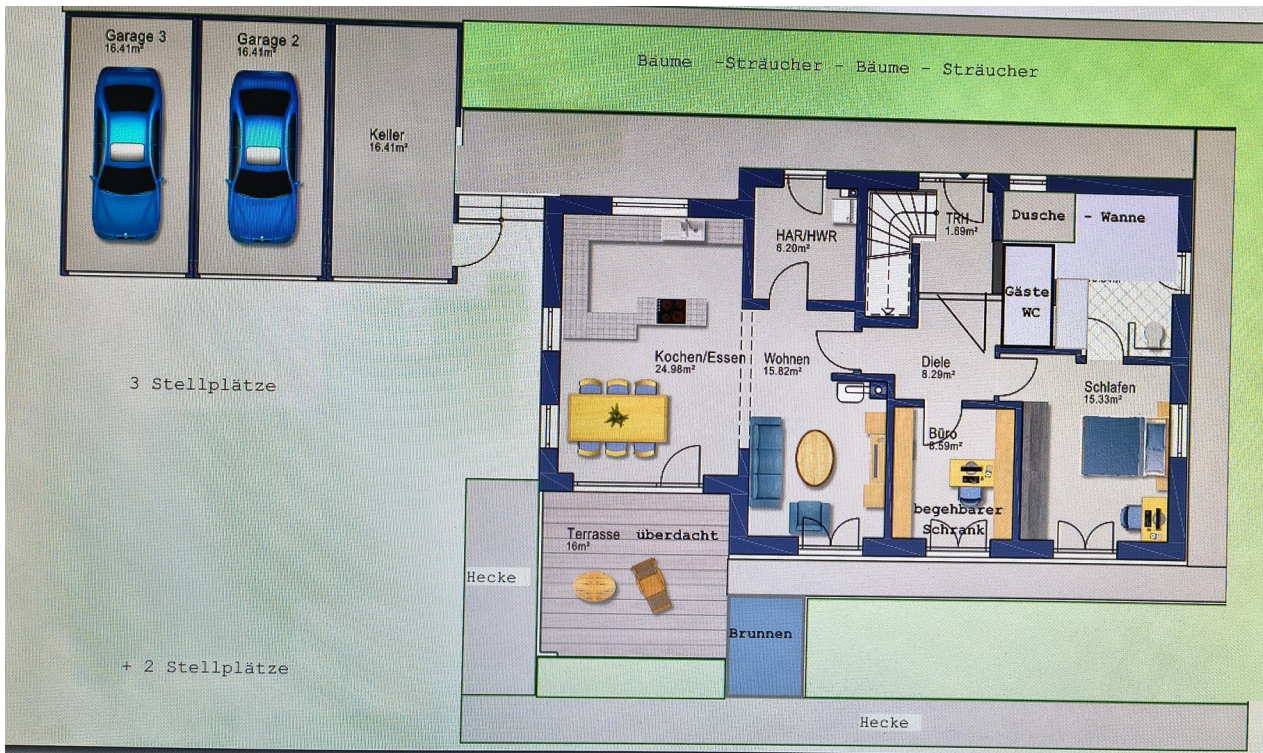


Schlafen - EG



Eingang - Flur

Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



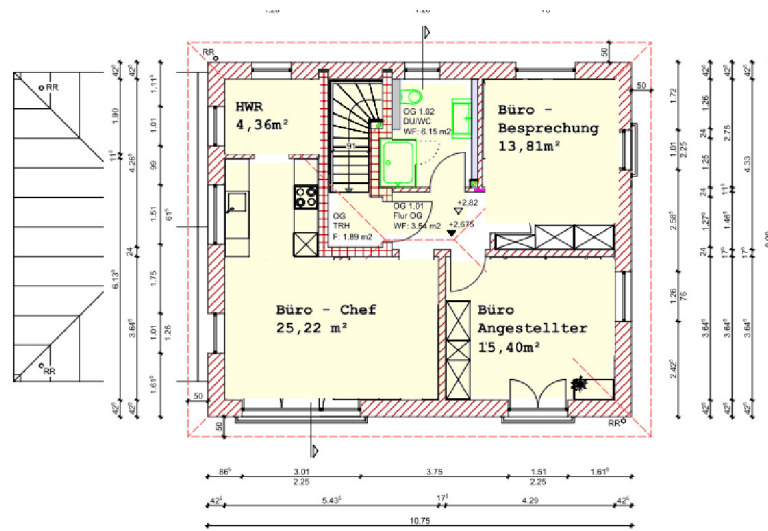
Kamin

Exposé - Galerie



Aussicht vom 1. OG

Exposé - Grundrisse



[illegible]

Exposé - Grundrisse

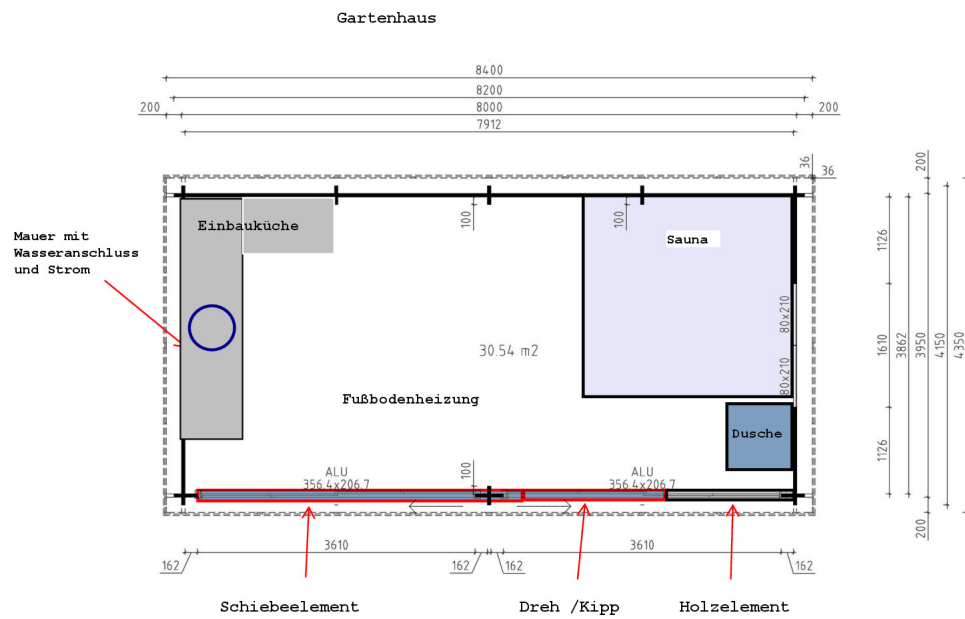
Gartenhaus - Passauer Str. 11a, Ruhstorf



Pultdach mit 2% Gefälle

Ebenes Grundstück!! keine Stufe!!

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Ruhstorf

hstorf

Auflistung nach Geschossbezeichnung

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Wohnfläche
E1

DATUM/ZEIT: 19.03.2020 05:46

ERSTELLER:

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	WF
WHG 1				
EG 1.01	0.930*0.650	0.605 m ²		
Diele	1.105*0.810	0.895 m ²		
	2.310*1.670	3.858 m ²		
	1.555*0.200	0.311 m ²		
	1.755*1.495	2.624 m ²		
	Summe WF:	8.29 m ²		8.29 m ²
EG 1.02	0.925*0.200	0.185 m ²		
WC	2.280*1.125	2.565 m ²		
	Summe WF:	2.75 m ²		2.75 m ²
EG 1.03	3.625*0.015	0.054 m ²		
Bad	0.930*1.275	1.186 m ²		
	3.745*2.105	7.883 m ²		
	2.450*0.120	0.294 m ²		
	2.465*0.520	1.282 m ²		
	Summe WF:	10.70 m ²		10.70 m ²
EG 1.04	1.780*0.205	0.365 m ²		
Schlafen	4.045*0.900	3.640 m ²		
	3.480*3.255	11.327 m ²		
	Summe WF:	15.33 m ²		15.33 m ²
EG 1.05	3.050*2.815	8.586 m ²		
Büro				
	Summe WF:	8.59 m ²		8.59 m ²
EG 1.06	0.5*(0.015*0.015)	0.000 m ²		
Wohnen	3.210*0.005	0.016 m ²		
	0.015*0.005	0.000 m ²		
	1.425*0.500	0.713 m ²		
	2.110*1.630	3.439 m ²		
	3.160*2.025	6.399 m ²		
	3.415*1.170	3.996 m ²		
	3.000*0.420	1.260 m ²		
	Summe WF:	15.82 m ²		15.82 m ²
EG 1.07	3.250*0.015	0.049 m ²		
Kochen/Essen	6.000*4.155	24.930 m ²		
	Summe WF:	24.98 m ²		24.98 m ²
* zuzüglich überdachte Terrasse				
zuzüglich Heizraum / Abstelle				
Wohnfläche WHG 1				86.46 m ²
WHG 2				
OG 1.01	2.465*1.435	3.537 m ²		
Flur OG				
	Summe WF:	3.54 m ²		3.54 m ²
OG 1.02	2.490*0.120	0.299 m ²		
DU/WC	2.270*0.200	0.454 m ²		
	2.335*1.020	2.382 m ²		
	2.010*1.500	3.015 m ²		
	Summe WF:	6.15 m ²		6.15 m ²
OG 1.03	2.720*0.320	0.870 m ²		
Kind				
				SEITE: 1

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Ruhstorf

Auflistung nach Geschossbezeichnung

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Wohnfläche
E1

DATUM/ZEIT: 19.03.2020 05:46

ERSTELLER:

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	WF
OG 1.04 Schlafen OG 1.05 KO/Essen/VO	3.010*4.300	12.943 m ²		
		Summe WF:	13.81 m ²	13.81 m ²
	4.260*3.615	15.400 m ²		
		Summe WF:	15.40 m ²	15.40 m ²
	8.120*2.155	17.499 m ²		
	7.920*0.200	1.584 m ²		
	0.405*0.005	0.002 m ²		
	3.610*0.390	1.408 m ²		
	3.195*2.660	8.499 m ²		
	2.230*0.420	0.937 m ²		
	0.015*0.005	0.000 m ²		
		Summe WF:	29.93 m ²	29.93 m ²
		Wohnfläche WHG 2		68.83 m ²
		WOHNFLÄCHE:		155.29 m ²

*

Zuzüglich WFL. Nutzflächen:

HWR / Heizraum im Erdgeschoss mit ca.5,00m²

5,00m²

Zuzüglich überdachte Terrasse mit ca. 16m² x 0,5

8,00m²

Gesamte Miet- Wohn -Nutzfläche

168,29m²

Winterfestes Gartenhaus / Fußbodenheizung / Dusche / Küche / Sauna

8,00 x 3,86

30,54m²

Terrasse

4,50 x 3 = 13,50 x 0,25 = 3,375m²

4,5 x 1,5 = 6,75 x 0,25 = 1,686m² (überdacht)

3,5 x 1 = 3,5 x 0,5 = 1,75 (überdacht)

gesamter Terrassenbereich

6,81m²

Fläche Gartenhaus / Spa gesamt:

37,35m²

Wohnfläche / Nutzfläche:

205,64m²

Nutzflächen 3 Garagen a. 16,50m² = 49,50m²

OG - Eingangsbereich 1,70m²

SEITE: 2