

Großzügiger Bungalow mit separatem Baugrundstück, Lagerhalle und Einliegerwohnung

944099 Ruhstorf



Beschreibung

Work-Life-Balance – Leben und Arbeiten im Einklang

Dieses außergewöhnliche Anwesen mit weitläufigen Grundstück, zusätzlicher Halle und viel Nutzfläche genießt ein Maximum an Freiraum und Flexibilität – ideal für Menschen, die Wohnen, Arbeit und Hobby auf einem gemeinsamen Areal realisieren möchten.

Der großzügige Wohnbereich begeistert durch seinen offenen Grundriss, lichtdurchflutete Räume und einen beheizten Wintergarten, der einen fließenden Übergang zur überdachten Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten schafft. Darüber hinaus sind im Wohngebäude zwei abtrennbare Einheiten nutzbar – perfekt für zwei Generationen, Junges Wohnen, Arbeiten von Zuhause oder für die Vermietung. Das Untergeschoss wird derzeit überwiegend als großzügige Lager- und Hobbyfläche genutzt.

Im Nebengebäude bietet sich die Möglichkeit sich auf zwei Stockwerken frei zu entfalten. Ob Fahrzeughalle, Lagerfläche, oder eigene Werkstatt – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Auch einem entspannten Grillabend spricht dank der überdachten Sitzecke nichts dagegen.

Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns ein Exposé und ein Datenblatt, mit noch mehr Informationen zum Objekt. Der zuständige Makler freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne auch telefonisch für Sie zur Verfügung!



Ansicht auf Haus und Wintergarten



Die Halle



Detailansicht Garten

Lage

Bundesland: Bayern
 Landkreis: Passau
 Gemeinde: Ruhstorf an der Rott
 Zum Ortskern: Ruhstorf 500 m
 Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- und Mittelschule.

Eckdaten

Grundfläche:	ca. 2.552 qm
Wohnfläche:	ca. 218 qm
Nutzfläche:	ca. 605 qm
Kaufpreis:	690.000 €
Baujahr:	1972
Provision:	2,5 % inkl. MwSt
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Baujahr Wärmeerzeuger:	1991
Energieträger:	Erdgas
Energieeffizienzklasse:	G
Energiebedarf:	203,8 kWh/(m ² *a)
Ausstellungsdatum:	13.06.2025
Gültig bis:	12.06.2035



Ansicht aufs Haus Rückseite

Die Gemeinde

Ruhstorf liegt südwestlich von Passau und nördlich von Pocking. Durch den Ort fließt die Rott, ein Nebenfluss des Inns. Die Nähe zur B12 und zur Autobahn A3 sorgt für eine gute Verkehrsanbindung.

Ruhstorf liegt nahe dem bekannten Thermen- und Kurgebiet des sogenannten „Bäderdreiecks“. Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Neben weitläufigen Rad- und Wanderwegen laden zahlreiche Thermalbäder, Golfplätze und Naturerlebnisse im Rottal zu Aktivitäten im Freien ein.

Dank der naturnahen Lage bei gleichzeitig optimaler Infrastruktur bietet Ruhstorf an der Rott einen idealen Wohn- und Lebensraum für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.



Vogelperspektive