

Exposé

Einfamilienhaus in Windorf / Rathsmannsdorf

**Platz für die ganze Familie – freistehendes
Einfamilienhaus mit Terrasse & großem Garten**



Objekt-Nr. OM-393378

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:
Karl Krammer
Telefon: 0151 16402033
Mobil: 0151 16402033

94575 Windorf / Rathsmannsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.108,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	298,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Einziehen und wohlfühlen – mit genug Raum für jeden“

Einziehen, wohlfühlen, genießen – in diesem freistehenden Einfamilienhaus warten helle Räume, hochwertige Ausstattungen und moderne Technik auf dich. Das kernsanierte Untergeschoss mit Fußbodenheizung, Smart-Home-Beleuchtung und großzügiger Wohnküche ergänzt sich perfekt mit dem gemütlichen Erdgeschoss und der großen Terrasse mit Glasdach. Die 10-kW Photovoltaikanlage mit 10-kW Speicher sorgt zusätzlich für niedrige Energiekosten und mehr Unabhängigkeit. Der neu angelegte Garten, mehrere Stellplätze und die frische Fassade machen das Gesamtpaket komplett – ein Zuhause, das sofort bezugsfertig ist.

Ausstattung

- ETA-Pelletheizung (2023) mit 1000-l Pufferspeicher, effizient und zukunftssicher
- 10 kW Photovoltaikanlage mit 10 kW Speicher – niedrige Energiekosten, mehr Unabhängigkeit
- Untergeschoss kernsaniert (Estrich, Fußbodenheizung, Dämmung, Elektrik, Sanitär, dezentrale Lüftung, hochwertiges Bad mit Villeroy & Boch)
- Zwei moderne Einbauküchen: EG hochwertig, UG Premiumküche mit Bora-Kochfeld, Miele-Backofen, Liebherr Kühl-/Gefrierschrank mit IceMaker, Miele Großraum-Geschirrspüler
- Wohnkomfort: Kaminöfen im EG & UG, Smart-Home-Beleuchtung (Philips Hue), viele Netzwerkdosen, und ausreichend Steckdosen
- Fenster: UG 3-fach verglaste Kunststofffenster (neu, ca. 2023), EG Mahagoni 2-fach verglast
- Außenanlagen: Terrasse EG mit Glasüberdachung, neu angelegter Garten (2025), gepflasterte Wege, Gabionenwand, Stabgitterzaun, Hecke zur Straße
- Stellplätze: Garage, Carport mit Rollltor, großes Doppelcarport mit integriertem Holzlager, zusätzlich Stellfläche für mehrere Fahrzeuge

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Ländliche Ruhe trifft auf gute Infrastruktur.

Das Haus liegt in Rathsmannsdorf, einem ruhigen Ortsteil von Windorf (Landkreis Passau). Hier genießt du die Vorzüge einer idyllischen Wohnlage mit viel Grün und Natur direkt vor der Haustür – und bist dennoch in wenigen Minuten mitten im Leben.

Alltag & Versorgung

Für die täglichen Besorgungen findest du in Windorf und Vilshofen alles, was du brauchst: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte und Gastronomie. Einen Kindergarten gibt es in Rathsmannsdorf so wie eine Grundschule und Kinderbetreuung in Windorf, weiterführende Schulen sind in Vilshofen oder Passau schnell erreichbar.

Anbindung

Die Lage ist ideal für Pendler und Familien: Über die Autobahn A3 ca. 2km entfernt (AS Aicha vorm Wald) bist du in nur rund 20 Minuten in Passau, in 30 Minuten in Deggendorf. Der Bahnhof Vilshofen (Donau) bietet regionale Zugverbindungen nach Passau und Plattling mit Anschluss an den Fernverkehr.

Freizeit & Umgebung

Das Niederbayerische Donautal lädt zum Radfahren, Spazieren und Erholen ein. Ob Donauufer, Vereine vor Ort oder die kulturellen Angebote in Passau und Vilshofen – hier verbindest du ländliche Ruhe mit einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005901851

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,66 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 115,5 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 27,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 104,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}²

Ist-Wert 0,50 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser

☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

☐ Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71a)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Brennstoffzelle (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☒ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

☐ Sonstige, elektrische Wärmebereitstellung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁵

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁶	Anteil EE ⁷ der Einzelanlage ⁸	Anteil EE ⁹ aller Anlagen ¹⁰
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
Summe ¹¹	%	%	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹²

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹³
	%
	%
Summe ¹⁴	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Eisenbahn 40

MFI Neubau

GfH Neubau

EFH eingebaut bei modernisiert

Wohngebäudebestand

Durchschnitt MFI eingebaut nicht modernisiert

EFH eingebaut nicht energetisch modernisiert

EFH eingebaut nicht energetisch modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf