

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 Rolltor, 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 Vorteile 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



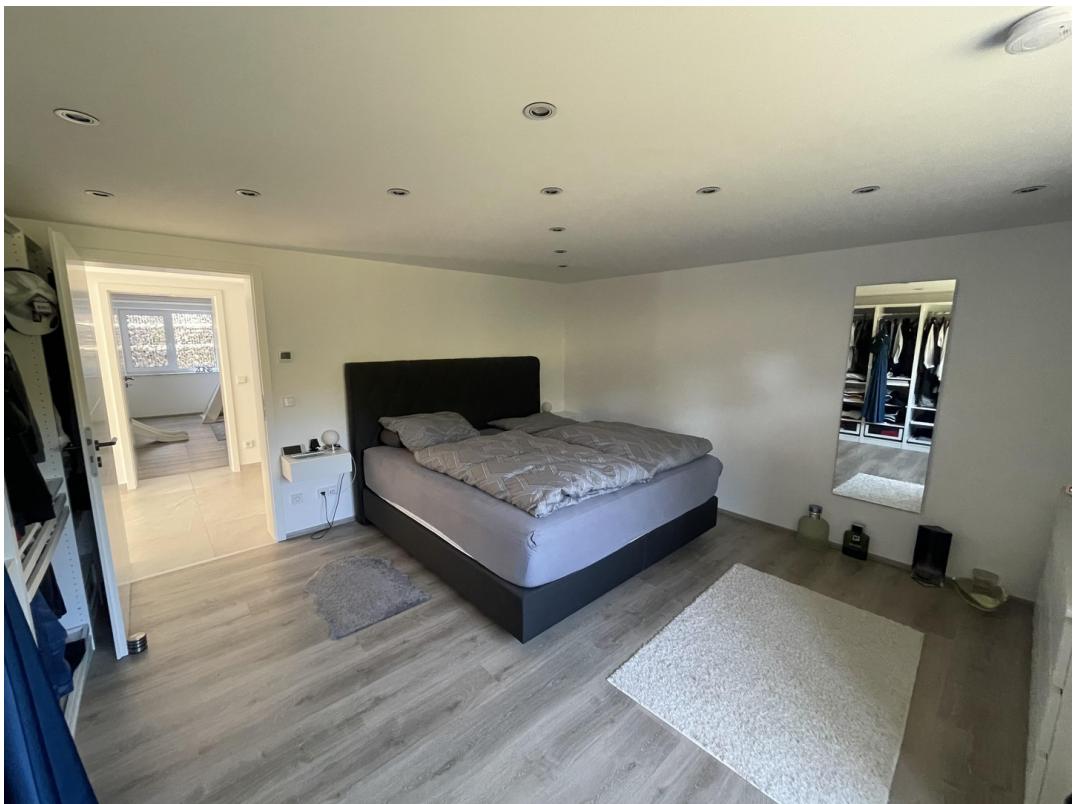
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



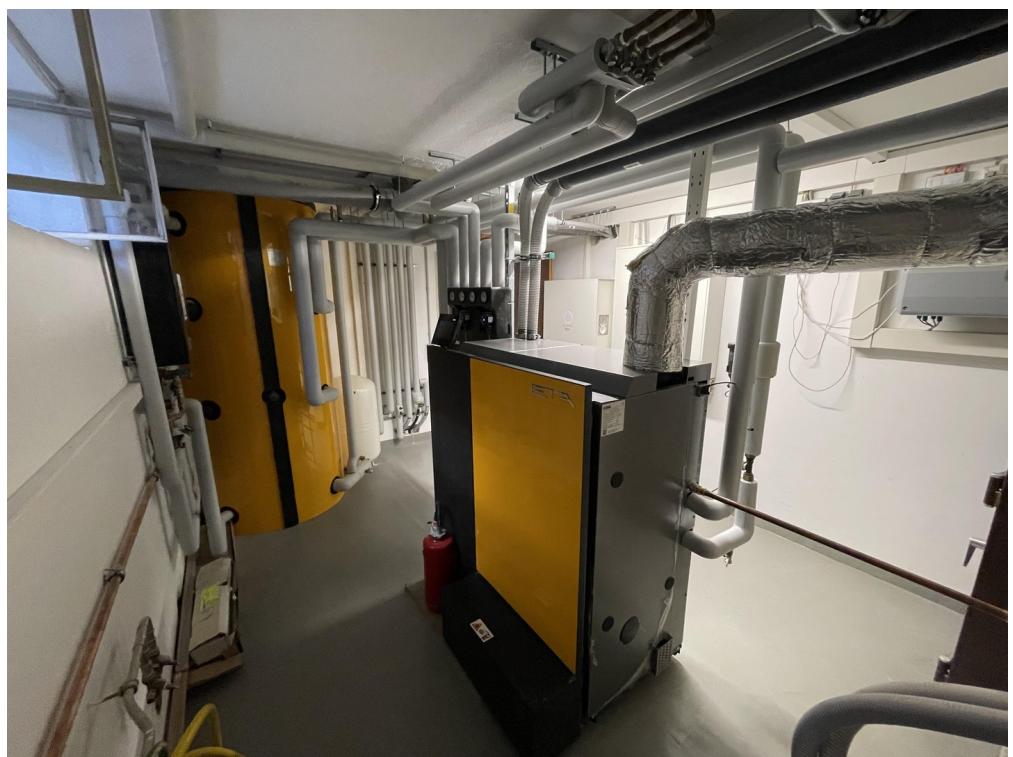
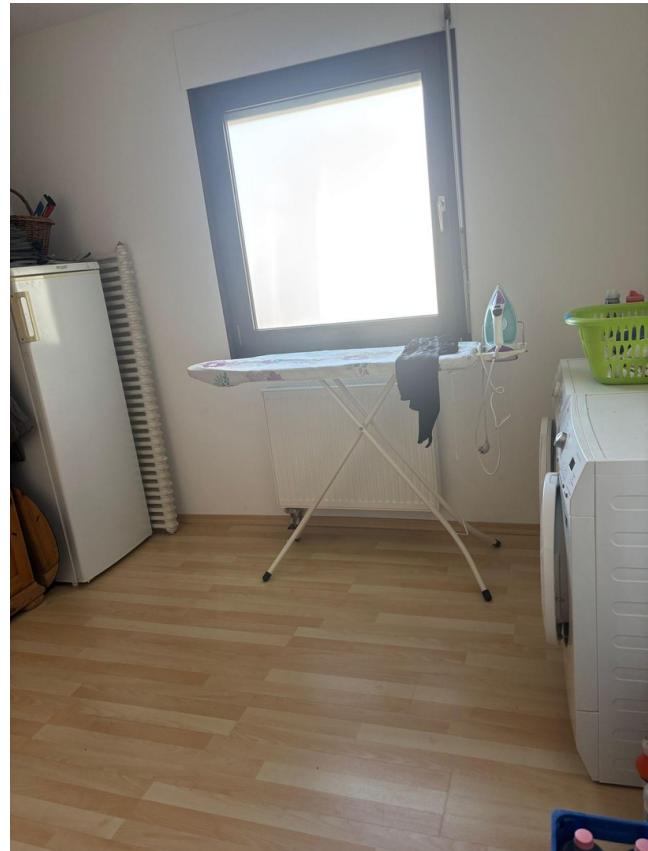
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

