

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Rudelzhausen**

**Provisionsfrei! 4-Zi. Erdgeschoß Wohnung mit Wintergarten**



Objekt-Nr. OM-414461

**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **349.000 €**

84104 Rudelzhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	30.08.2026	Heizung	Etagenheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen zu Hause im Herzen der Hallertau:

4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten, Souterrain, Garten & 2 Stellplätzen.

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines modernen 6-Parteienhauses in Rudelzhausen (84104).

Das Haus wurde 1995 in solider Bauweise errichtet und wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut. Die Anlage ist gepflegt, Rücklagen sind vorhanden und größere Maßnahmen (z. B. Fassadenanstrich 2026/2027) sind bereits eingeplant.

Die Wohnung bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus 75 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 25 m<sup>2</sup> im ausgebauten, beheizten Souterrain, das über eine interne Treppe direkt mit der Wohnung verbunden ist.

Zusätzlich steht ein ca. 14 m<sup>2</sup> großer Wintergarten (Kaltwintergarten mit Klimaanlage) ausgestattet mit einer elektrischen Markise inklusive automatischem Wetterwächter, zur Verfügung.

Ein weiteres Plus ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten mit direktem Zugang vom Erdgeschoss – ideal zum Entspannen im Grünen, ganz ohne eigenen Pflegeaufwand.

Zudem verfügt die Wohnung über einen Glasfaseranschluss direkt in der Wohnung – perfekt für Homeoffice und schnelles Internet.

## Ausstattung

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG + intern verbundenes Souterrain)
- Wintergarten (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Klimaanlage & elektrischer Markise/Wetterwächter
- Gemeinschaftsgarten mit direktem Zugang
- Glasfaseranschluss direkt in der Wohnung
- Einbauküche & Badmöbel inklusive
- Bad mit Badewanne und Dusche, separates WC
- 2 Stellplätze: Carport mit Stauraum + Außenstellplatz (Carport 2025 frisch gestrichen)
- Rollladen und Fliegengitter an allen Fenstern (2-Fach verglast)
- Moderne Holzpellets-Heizungsanlage

(neu 2025-Energieausweis liegt zur Besichtigung vor)

- Gepflegte Außenanlagen: Weg (2018), Eingangstor (2019), Eingangsbereich Granitplatten (2022)
- Geplanter Fassadenanstrich 2026/2027 – über Rücklagen finanziert
- Professionelle Hausverwaltung vorhanden
- Bezugsfrei ab 30.08.2026, provisionsfrei direkt vom Eigentümer

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Lage & Anbindung

Mainburg: ca. 8 km | Au i. d. Hallertau: ca. 5 km

Freising: ca. 25 km | München- Flughafen: ca. 35 km | München: ca. 65 km

Landshut: ca. 35 km | Ingolstadt: ca. 45 km

Kindergarten und Grundschule direkt im Ort; weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie in der näheren Umgebung.

## **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



direkter Zugang Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne & Dusche



separates WC



Kinder-/Schlafzimmer bzw. Büro

# Exposé - Galerie



Souterrain-vielseitig nutzbar



Souterrain-vielseitig nutzbar



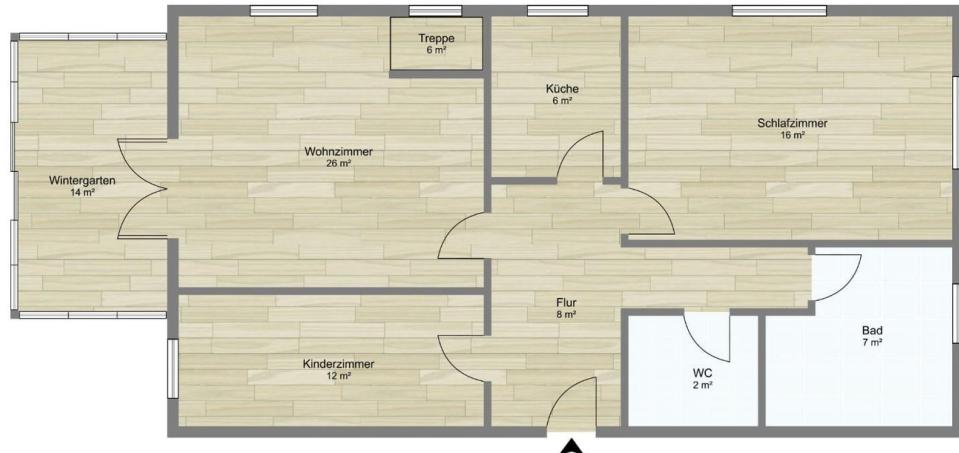
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Carport-mit Stauraum

# Exposé - Grundrisse



ohne-makler

Grundriss



ohne-makler

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



 ohne-makler