

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 m²	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 m² Wohnfläche, bestehend aus 75 m² im Erdgeschoss und ca. 25 m² im ausgebauten, beheizten Souterrain, das über eine interne Treppe direkt mit der Wohnung verbunden ist.

Zusätzlich steht ein ca. 14 m² 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 m² Wohnfläche (EG + intern verbundenes Souterrain)
- Wintergarten (ca. 14 m²) 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)
- Rollläden 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



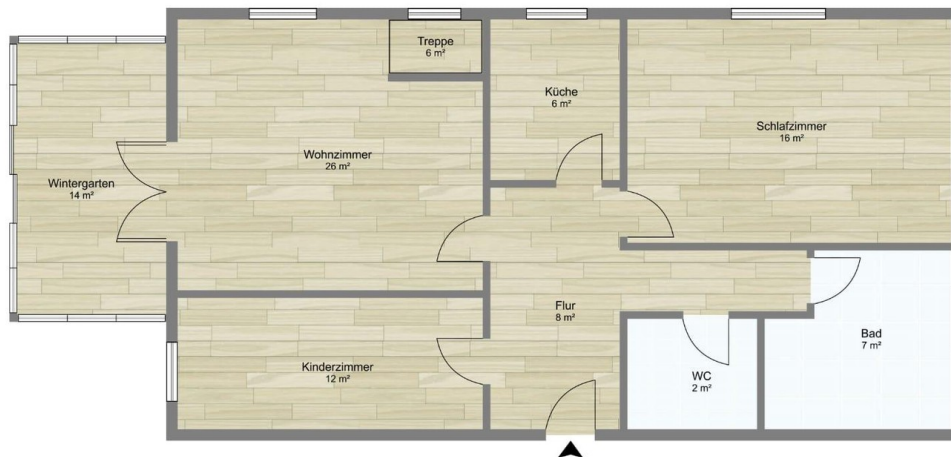
Hausansicht

Exposé - Galerie



Carport-mit Stauraum

Exposé - Grundrisse

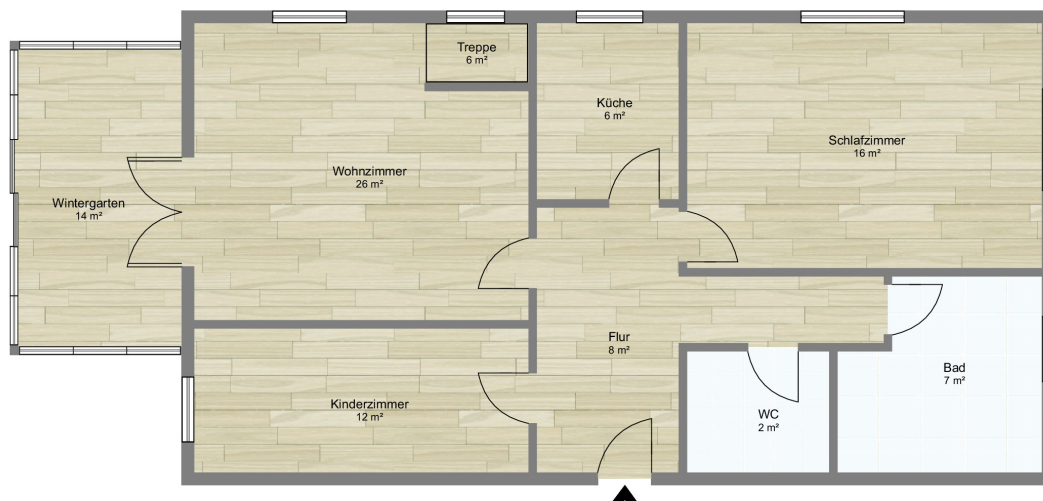


Grundriss



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

