Charmantes Wohnhaus mit Wintergarten, Galerie und großzügigem Garten in Ruderting



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	**299.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 110,00 m²
Nutzfläche:	ca. 30,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 650,00 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	162,50 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	F

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten Wintergarten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Teppich	Parkett
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage der Gemeinde Ruderting im Passauer Land. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Infrastruktur und einer attraktiven Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

Ruderting zeichnet sich durch ein familienfreundliches Wohnumfeld und eine hohe Lebensqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Angebote für Familien und Freizeitgestaltung befinden sich in der Gemeinde beziehungsweise in der näheren Umgebung.

Die reizvolle Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren, sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur. Gleichzeitig eignet sich der Standort hervorragend für Berufstätige und Pendler, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Region Passau suchen.

Die Kombination aus angenehmer Wohnlage, großzügigem Grundstück und vielseitigen Außenbereichen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Menschen, die naturnahes Wohnen mit ausreichend Platz und Privatsphäre verbinden möchten.

Beschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in angenehmer Wohnlage von Ruderting vereint eine außergewöhnliche Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen, nahezu ebenen Gartengrundstück.

Auf drei Ebenen stehen ca. 110 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Wintergarten, Terrasse, überdachter Balkon und die offene Galerie verleihen der Immobilie einen individuellen Charakter und schaffen attraktive Rückzugsorte für jede Jahreszeit.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich die zentralen Wohnräume des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft und bildet gemeinsam mit dem separaten Esszimmer den Mittelpunkt des Familienlebens.

Die Küche ist funktional angeordnet und unmittelbar an den Essbereich angebunden. Ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Besonders reizvoll ist der überdachte Balkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert und auch bei wechselhafter Witterung einen geschützten Platz im Freien bietet.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Die offene Galerie verleiht dieser Etage ein großzügiges und luftiges Raumgefühl. Ein Schlafzimmer sowie praktische Stauraummöglichkeiten vervollständigen das Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss bietet einen außergewöhnlich hohen Wohn- und Nutzwert. Zwei wohnlich gestaltete Zimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang ins Freie. Ein Zimmer öffnet sich zum Wintergarten, während das zweite unmittelbar auf die Terrasse und in den Garten führt. Durch diese besondere Anordnung entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC, ein kleiner Kellerraum sowie der Heizraum komplettieren diese Ebene.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 650 m² große, nahezu ebene Garten. Er bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Gartenliebhaber und alle, die sich einen großzügigen privaten Außenbereich wünschen. Die vorhandene Gartenhütte schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien.

Eine Garage sowie die darunterliegende, vom Garten aus zugängliche Werkstatt- und Lagerfläche runden dieses vielseitige Immobilienangebot gelungen ab.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus
Baujahr: 1979
Bauweise: Massivbauweise
Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss
Zimmer: Wohnzimmer, Esszimmer, offene Galerie und drei Schlafzimmer
Badezimmer: 2 (1995 renoviert)
Wohnfläche: ca. 110 m²
Nutzfläche: ca. 30 m²
Grundstücksfläche: ca. 650 m²
Außenbereiche: Überdachter Balkon, Wintergarten, Terrasse und Garten
Garage: 1
Heizung: Öl-Zentralheizung (Bj.: 2001)
Kaufpreis: 299.000 €

Ausstattung:

Das Wohnhaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine funktionale, gepflegte Ausstattung. Unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Laminat, Teppich und Fliesen verleihen den Räumen einen individuellen und wohnlichen Charakter.
Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen gehören:

- solide Massivbauweise
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Öl-Zentralheizung
- Parkett-, Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- großzügiges Wohnzimmer
- separates Esszimmer
- funktionale Küche
- offene Galerie im Dachgeschoss
- Schlafzimmer im Dachgeschoss
- zwei weitere wohnlich nutzbare Zimmer im Kellergeschoss
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und WC
- Badezimmer im Kellergeschoss mit Badewanne und WC
- überdachter Balkon
- Wintergarten mit direktem Zugang aus einem Zimmer
- Terrasse mit unmittelbarem Gartenzugang
- großzügiger, nahezu ebener Garten
- Gartenhütte
- Garage
- Werkstatt- beziehungsweise Lagerfläche unterhalb der Garage
- separater Zugang zur Werkstatt vom Garten
- zusätzliche Stauraummöglichkeiten im Dachgeschoss
- praktischer Kellerraum
- separater Heizraum

Die durchdachte Aufteilung über drei Ebenen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare, das Arbeiten im Homeoffice oder die Einrichtung separater Gäste- und Hobbybereiche.

Sonstige Angaben:

Das in der Immobilie vorhandene Inventar kann auf Wunsch im Haus verbleiben und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 162,5 kWh/(m²a)
Energieträger: Öl
Baujahr Wohngebäude: 1979, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001
Energieeffizienzklasse: F

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 299.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Patrick Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





























