Rudelzhausen

Eigenheim mit Einliegerwohnung – gepflegtes Haus mit PV, Speicher und Wärmepumpe

Objektnummer: 26185031



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189.74 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 908 m^2

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26185031
Wohnfläche	ca. 189.74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	785.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	37.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Die Immobilie





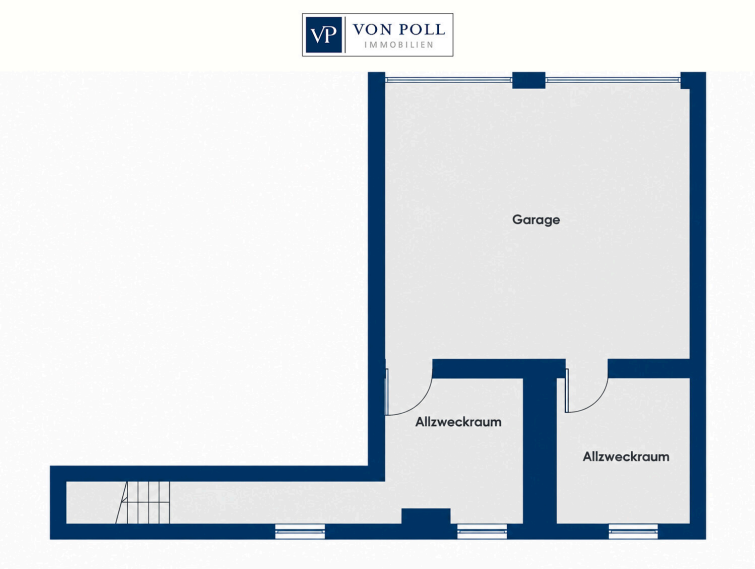
Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Die Immobilie

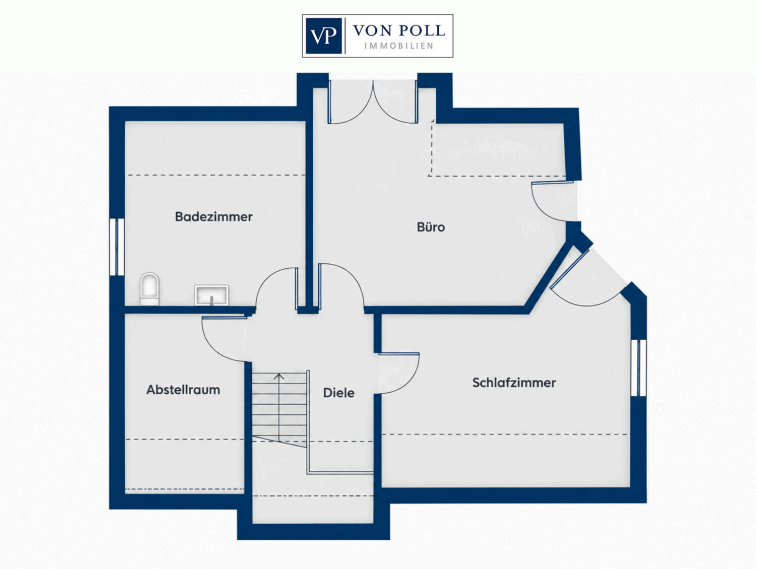


Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause für die eigene Familie – und gleichzeitig Mieteinnahmen, die den Alltag finanziell entlasten können: Dieses gepflegte Haus von 2012 in Rudelzhausen-Kirchdorf verbindet auf ca. 190 m² Wohnfläche zwei getrennte Wohnbereiche mit einem ca. 908 m² großen Hanggrundstück. Hier findet das Familienleben seinen Platz, ohne auf Rückzugsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

Die ca. 130 m² große Hauptwohnung erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Mittelpunkt ist der helle Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse: ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, lange Gespräche und entspannte Abende. Ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer, Duschbad und separates WC ergänzen das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss bieten das geräumige Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer und ein großzügiges Bad Raum für den privaten Alltag. Ein zusätzlicher Raum kann als Arbeitszimmer, Stauraum oder Ankleide dienen.

Die ca. 60 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet dank ihres separaten Eingangs viel Privatsphäre. Ein offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit Holzofen, ein Schlafzimmer, Bad und Speisekammer schaffen ein vollständiges Wohnangebot. Dazu kommen eine geschützte Terrasse, ein eigener Gartenbereich mit Gartenhaus und ein Carport-Stellplatz.
Die Wohnung ist seit 2022 vermietet und bringt derzeit 600 € Kaltmiete zzgl. 40 € Garagenmiete monatlich ein. Später sind, abhängig von der Verfügbarkeit, auch andere Wohnmodelle denkbar.

Das Grundstück lässt Raum für Gartenideen, Spiel und Erholung. Zwei Terrassen und zwei Balkone eröffnen verschiedene Plätze im Freien.
Technisch ist das Haus ebenfalls gut aufgestellt: Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde 2024 erneuert. Der Endenergieverbrauch beträgt 37,3 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse A. Seit 2022 ergänzen eine Photovoltaikanlage mit 9,875 kWp und ein Speicher mit 13 kWh und Notstromfunktion die Energieversorgung. Eine 2025 installierte Wallbox in der Doppelgarage erleichtert das Laden zu Hause.

Das in Holztafelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem auf einem Betonkeller errichtete Haus steht auf einem großzügigen 908 m² großen Grundstück. Ebenfalls zum Objekt gehört ein hälftiger Miteigentumsanteil an einer ca. 73 m² großen Verkehrsfläche, die direkt am Grundstück angrenzt, sowie ein Geh- und Fahrtrecht auf einem Nachbargrundstück.

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Ausstattung und Details

* drei Badezimmer
* zwei Kaminöfen
* Photovoltaikanlage mit 9,875 kWp und einem Batteriespeicher mit 13 kWh inkl. Notstromfunktion
* Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Wallbox in der Garage
* Doppelgarage plus Zusatzgarage
* Carport

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Kirchdorf, einem ruhig gelegenen Ortsteil der oberbayerischen Gemeinde Rudelzhausen im Landkreis Freising. Eingebettet in die Kulturlandschaft der Hallertau – des weltweit größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiets – zeichnet sich das direkte Umfeld durch einen ländlichen Charakter sowie umliegende Wiesen und Felder aus, was ein entspanntes, naturnahes Wohnen ermöglicht.

Trotz der idyllischen Ruhelage verfügt die Immobilie über eine gute Verkehrsanbindung. Mit dem Pkw ist das regionale Straßennetz schnell erreicht, wobei die nahegelegene Bundesstraße B301 eine wichtige Verkehrsader bildet und den Ort direkt mit Mainburg und Freising verbindet. Zudem ist das übergeordnete Autobahnnetz – insbesondere das Autobahndreieck Holledau (A9/A93) sowie die A93-Anschlussstellen im östlichen Umland – in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für eine zügige Anbindung an die Großräume München, Regensburg und Ingolstadt. Für Pendler ohne eigenes Fahrzeug stellen Regionalbuslinien die Mobilität sicher und verknüpfen Rudelzhausen mit den benachbarten Städten und Bahnhöfen.

Objektnummer: 26185031 - 84104 Rudelzhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com