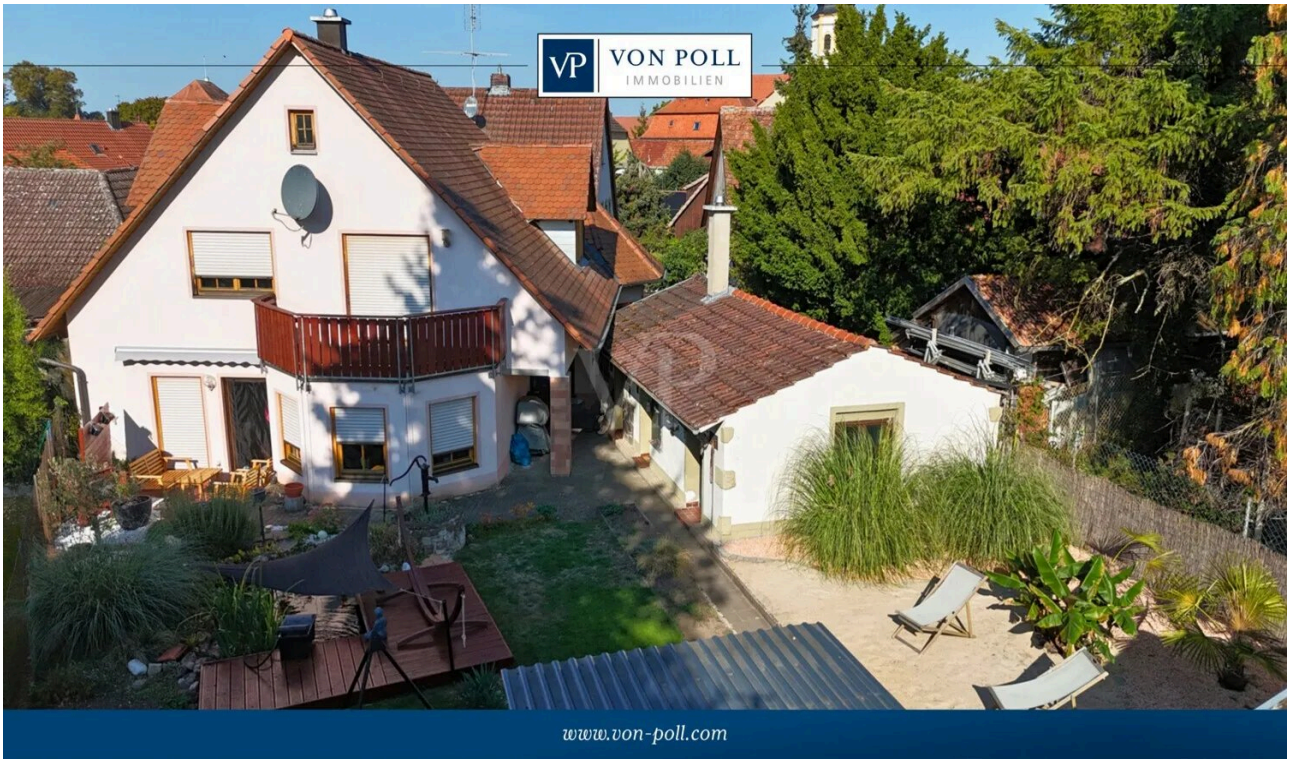
Rüdenhausen

Vielseitiges Ensemble: Bezugsfertiger Anbau & Haus mit Potenzial – Traumgarten & Koi-Teich

Objektnummer: 26432020



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 729 m²

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

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

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432020
Wohnfläche	ca. 233 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	140.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

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: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen, das auf einem ca. 729 m² großen, nicht einsehbaren Grundstück zwei eigenständige Wohneinheiten mit maximaler Flexibilität vereint. Das Angebot richtet sich gleichermaßen an große Familien, Mehrgenerationen-Haushalte oder Kapitalanleger, die Wohnen und Vermieten perfekt miteinander kombinierbar wissen möchten.

Der im Jahr 1998 errichtete Anbau bildet mit seinen ca. 141 m² Wohnfläche das moderne Herzstück des Ensembles und besticht durch einen bezugsfertigen Zustand, sodass Sie hier ohne Renovierungsaufwand sofort einziehen können. Bereits beim Betreten überzeugt das durchdachte Raumkonzept im Erdgeschoss, welches ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, eine funktionale Küche mit angrenzender Speisekammer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC umfasst. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt im gesamten Erdgeschoss für ein behagliches Wohnklima. Im Obergeschoss erwarten Sie neben dem Elternschlafzimmer drei vielseitig nutzbare Kinderzimmer sowie ein komfortables Badezimmer, das ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet ist.

Das ursprüngliche Hauptgebäude aus dem Jahr 1970 erweitert das Ensemble um weitere ca. 92 m² Wohnfläche. Es bietet im Erdgeschoss ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, einen Hauswirtschafts- und Technikraum sowie den geschützten, direkten Zugang zur Garage. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer und zwei weitere Kinderzimmer. Der Originalbau lässt sich mit etwas handwerklichem Geschick wunderbar herrichten und bietet exzellentes Potenzial zur Vermietung oder als eigenes Reich für Heranwachsende oder Großeltern. Obwohl beide Wohneinheiten völlig eigenständig funktionieren, sind sie über einen geschützten, kalten Wintergarten witterungsunabhängig und trocken miteinander verbunden.

Auch technisch überzeugt das Anwesen durch eine solide Aufstellung. Die Ölheizung des Originalbaus wurde erst im Jahr 2024 erneuert, während die Warmwasserbereitung über einen großen Boiler erfolgt. Für den Anbau befindet sich die Heiztechnik im separaten Außenbereich, wo zudem zwei getrennte Öltanks eine saubere und voneinander unabhängige Abrechnung beider Gebäude ermöglichen. Der Energieausweis für das Originalhaus liegt vor.

Ein absolutes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Der wunderschöne,

vor fremden Blicken geschützte Garten lädt mit seinem idyllischen Koi-Teich zum Entspannen ein. Für gesellige Stunden mit Familie und Freunden steht ein massiver Anbau aus dem Jahr 1988 bereit, der sich optimal als Partyraum nutzen lässt. Zudem bieten zahlreiche weitere Nebengebäude im Garten reichlich Platz für Gartengeräte, Werkstatt und Ihre persönlichen Hobbys. Für die bequeme und kostengünstige Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf ein vielseitiges Eigenheim mit großem Grundstück. Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorzustellen.

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Ausstattung und Details

Hauptwohneinheit (Anbau 1998 – ca. 141 m² | Sofort bezugsfertig)
- Heizung & Komfort: Behagliche Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Obergeschosses.
- Raumangebot Erdgeschoss: Großzügiger Wohnbereich, separates Esszimmer, Küche mit praktischer Speisekammer (Vorratsraum), eigener Hauswirtschaftsraum (HWR), Gäste-WC.
- Raumangebot Obergeschoss: Elternschlafzimmer, 3 flexible Kinder-/Arbeitszimmer, Tageslichtbad.
- Zustand: Sehr gepflegt, bezugsfertig ohne Renovierungsstau.
Zweitwohneinheit (Originalbau 1970 – ca. 92 m² | Handwerkerpotenzial)
- Heizung & Technik: Modernisierte Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 2024; Warmwasseraufbereitung über einen großen Elektroboiler.
- Raumangebot Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer, HWR/Technikraum.
- Raumangebot Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer.
- Besonderer Komfort: Direkter, geschützter Zugang vom Haus in die Garage.
Gebäudeverbindung & Heiztechnik
- Wintergarten: Trockene und witterungsunabhängige Verbindung beider Wohnhäuser über einen kalten Wintergarten.
- Separate Tankanlage: Heizraum für den Anbau liegt im Außenbereich; zwei getrennte Öltanks ermöglichen eine saubere, individuelle Abrechnung beider Einheiten.
Aussenbereich & Extras (729 m² Grundstück)
- Garten: Vollständig eingefriedet, wunderschön angelegt und absolut nicht einsehbar für maximale Privatsphäre.
- Highlight: Koi-Teich im Gartenbereich.
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Partyraum (Anbau 1988): Separates Nebengebäude – perfekt ausgestattet für Feiern und gesellige Stunden.
- Stauraum & Hobby: Vielfältige Nebengebäude und Schuppen im Außenbereich für Gartengeräte, Werkstatt oder Hobbybedarf.
- Parken: Garage mit direktem Hauszugang sowie weitere Stellplätze im Hofbereich.

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Alles zum Standort

Rüdenhausen liegt idyllisch und verkehrsgünstig im unterfränkischen Landkreis Kitzingen, am westlichen Rand des Steigerwalds. Der traditionsreiche Markt vereint naturnahe Lebensqualität, eine ruhige, dörfliche Gemeinschaft und eine hervorragende Anbindung an die wirtschafts- und kulturstarken Zentren der Region.

Die Lage zeichnet sich vor allem durch die Nähe zur Bundesautobahn A3 (Anschlussstelle Wiesentheid) aus, über die Städte wie Würzburg, Erlangen, Nürnberg und Bamberg in etwa 30 bis 40 Minuten komfortabel erreichbar sind. Damit eignet sich Rüdenhausen ideal für Pendler, die nach Feierabend die Ruhe eines ländlichen Rückzugsortes schätzen.

Vor Ort profitieren Bewohner von einer guten Grundversorgung für den täglichen Bedarf: Bäcker, Metzger sowie Gastronomiebetriebe sind direkt im Ort vorhanden. Umfassende Einkaufs- und Versorgungsangebote wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich im unmittelbar angrenzenden Nachbarort Wiesentheid (ca. 3 km) sowie in den nahen Kreisstädten Kitzingen und Volkach. Familien schätzen zudem die kinderfreundliche Infrastruktur mit einem Kindergarten direkt vor Ort.

Der hohe Freizeitwert ist geprägt von der malerischen Umgebung des Steigerwalds und den fränkischen Weinbergen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein, während das historische Ortsbild mit dem Schlosspark des Fürstenhauses Castell-Rüdenhausen für eine besondere, charmante Atmosphäre sorgt.

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26432020 - 97355 Rüdenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com