

Ruderting

Gepflegtes Ein- bis Zweiparteienhaus mit neuer PV-Anlage und zusätzlichem Baugrundstück

????????? ??????????: 24166014



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.209 m²

??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ??? ??????

??????? ????????	24166014	????? ??????	549.000 EUR
??????????	ca. 210 m²	?????	???????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????????????????	????????????????
??????????	6	????????????	Käuferprovision
?????????????? ???	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	3		beurkundeten
		????????????????????	Kaufpreises
		?????	ca. 0 m²

??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

????????????? ??????????

???? ???????????	OEL	????????????????	VERBRAUCH
????????????	26.01.2033	??????????	
????????????????		??????	52.00 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
		??????????	
		??????????	B
		????????????	
		??????????	

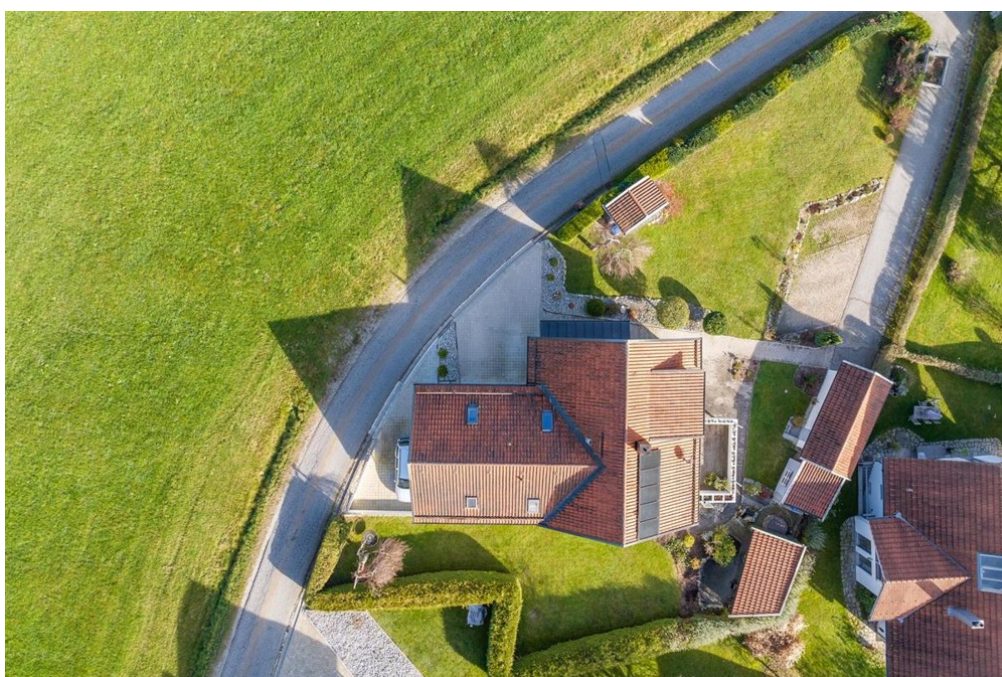
??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



???????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ?????????



??????? ???????? : 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ???????



??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



???????? ?????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ???????



??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



???????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ????????



???????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ?????????



???????? ??????????: 24166014 - 94161 Ruderting

?? ?????????

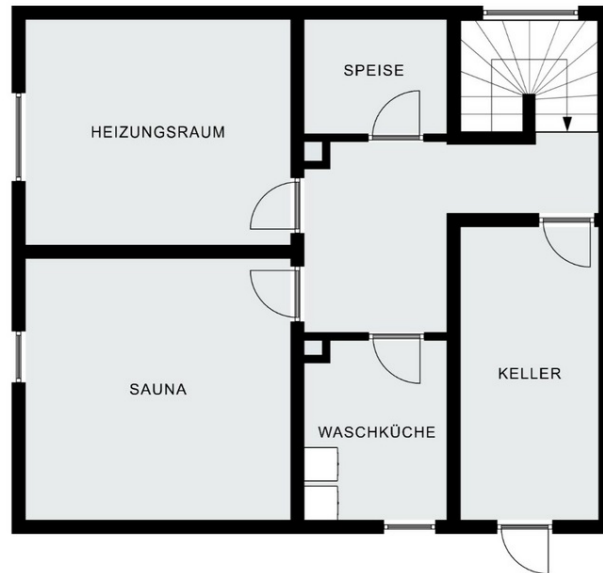


??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

??? ?????? ???????????

Sie werden sich gleich wohl fühlen! Ein Refugium auf 3 Ebenen das zum Wohnen, Wohlfühlen und Entspannen einlädt. Zudem wird das Haus sehr energieeffizient betrieben. Somit können Sie hier eine Menge Nebenkosten sparen. Das Ursprungsbaujahr ist 1959. 1989 erfolgte der Anbau und im Zuge dessen wurde der Rest des Hauses 1992 einer Kernsanierung unterzogen. Energetisch wurde das Anwesen dann in 2010 mit einem zusätzlichen wasserführenden Kaminofen (16,7 KW Gesamtwärmeleistung) samt 5 Solarfelder auf dem Dach bedacht, die allesamt per Pufferspeicher das Warmwasser und somit auch das Haus heizen. Das hat zur Folge, dass das Haus über die Energieeffizienzklasse B verfügt. Zudem wurde im Oktober 2023 eine 14,76 kWp starke PV-Anlage samt 10 kW-Speicher installiert sowie ein 7 kW-Heizstab in den Warmwasserbehälter montiert, was die sowieso schon überdurchschnittlich gute Energieeffizienz nochmals verbessert hat. Zur Info: Die Montage der PV-Anlage erfolgte nachdem die Fotos angefertigt wurden. Helle und äußerst großzügig geschnittene Räume bieten Platz für die ganze Familie in allen Etagen. Durch das vorliegende Treppenhaus kann man die beiden Wohnetagen auch komplett autark nutzen also unten wohnen und oben vermieten (oder umgekehrt). Im Erdgeschoss, das komplett von einer Fußbodenheizung erwärmt wird, befindet sich das Herz des Hauses. Der über 60m² große Koch-/Wohn-/Essbereich mitsamt seinem gemütlichen Kaminofen und der 3 Jahre alten Einbauküche im modernen Landhausstil mit Bora-Kochfeldabzugssystem sowie anliegender Speis. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auch auf die vorgelagerte Terrasse. Vom Eingang mit großzügigem Garderobenbereich kommt man zudem in die Privaträume wie z.B. Bad mit Dusche, getrenntes WC und das Hauptschlafzimmer mit praktischem Ankleidebereich. Im Obergeschoss findet man -neben einer weiteren modernen Küche- drei schön geschnittene Zimmer, die als Schlaf-, Gäste-, und/oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie ein Duschbad mit WC, das auch per Fußbodenheizung beheizt wird. Alle anderen Zimmer im OG verfügen über Heizkörper. Das Untergeschoss (der Anbau ist nicht unterkellert) verfügt neben den üblichen Keller-, Hauswirtschafts-, Heizungs- und Technikräumen über ein weiteres Highlight. Einem Wellnessraum mit Dusche, WC und großzügiger Sauna mit Lichteffekten. Vom Keller aus gelangt man über eine Treppe in den Garten. Der Garten ist wunderschön angelegt, mit üppigen Pflanzen und Rasenflächen, die zum Spielen, Verweilen und Garteln einladen. Ein weiteres Highlight ist sicher der idyllische, überdachte Biergarten mit gemütlicher Sitzgelegenheit mit Freunden und Outdoorküche samt Räucherofen. Das Anwesen verfügt zudem über eine Garage und insg. 4 PKW-Stellplätze sowie eine Zisterne, ist aber selbstverständlich an das Gemeinde-An- und Abwasser angeschlossen. Wer ein großzügiges Anwesen samt

schönem Grundstück sucht, das keine hohen Nebenkosten produziert, keinen Sanierungsstau hat und gerade mal 10 PKW-Minuten von der Passauer City entfernt liegt, der ist hier genau richtig. Besichtigungen sind wieder ab Juni 2024 möglich.

??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

??????????????? ??? ????????

- schöne, ruhige Lage direkt an einem Feld
- helle, offene Räume
- schöne Küche von 07/2020
- gemütlicher Kaminofen von 2010 (wasserführend)
- 4 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im EG und im Bad im OG
- 2 Küchen
- Sauna von 2015 mit Wellnessbereich
- schöne, großzügige Terrasse
- 5 Solarelemente auf dem Dach
- neue (10/2023) PV-Anlage (14 kWp) mit Speicher (10 kWp)
- Heizstab (7 kW) n Warmwasserbehälter montiert
- Garten mit genügend Platz zum Spielen und Relaxen
- Holzschuppen als Geräteraum
- Garage
- vier weitere Stellplätze vor dem Haus
- Energieeffizienzklasse B

??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

??? ??? ??? ??????????

Direkt an einem Feld sowie einer reinen Anwohnerstraße gelegen und trotzdem nur 100 Meter ins Zentrum von Ruderting. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Von Discounter, Bäcker, über eine Sparkassenfiliale bis hin zum mehreren über die Region hinaus bekannten Restaurants. Es ist alles zu Fuß erreichbar. Wer in das Oberzentrum Passau will, der braucht gerade einmal 10 Minuten über die B85. Genau so lang benötigt man zur nächsten Autobahnauffahrt der A3.

??????? ???????: 24166014 - 94161 Ruderting

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 52.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24166014 - 94161 Ruderting

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1 Passau
E-Mail: passau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com