

Rottenburg an der Laaber

# Modernes Einfamilienhaus mit Smart-Home, Sauna & großzügiger Terrasse

Objektnummer: 26085005



**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 709 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

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

**Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26085005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>698.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.09.2026</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>53.83 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.10.2027</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
REKOMMENDATION  
VON POLL IMMOBILIEN

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
03025  
REKOMMENDATION

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

# 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: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. In ruhiger und gewachsener Siedlungslage von Rottenburg an der Laaber gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort – perfekt für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität, Technik und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Das im Jahr 2017 errichtete OKAL-Fertighaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet klare Linien mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Auf rund 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich helle, großzügig geschnittene Räume über zwei Etagen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin, der dank großer, bodentiefer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen fließenden Übergang in den Garten schafft. Die moderne Einbauküche mit Markenelektrogeräten ist mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet und kann über eine Schiebetür bei Bedarf abgetrennt werden.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 61 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Terrasse mit integrierter Outdoor-Küche – ein idealer Ort für gesellige Abende, Familienfeste oder entspannte Stunden im Freien. Der liebevoll angelegte Garten wird durch ein Garten- und Gewächshaus ergänzt und bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Ein Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung der Haustechnik, ergänzt durch Fußbodenheizung, Gasheizung, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Klimaanlage sowie eine Be- und Entlüftungsanlage.

Das Haus ist nicht unterkellert, bietet jedoch durch einen Erdkeller, Nutzflächen (ca. 30 m<sup>2</sup>), das Gartenhaus sowie eine große Garage und einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück ausreichend Stauraum.

Ein modernes, sehr gepflegtes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, intelligenter Haustechnik und viel Platz für das Leben – in angenehmer Lage und mit hohem Wohnkomfort.

Verschaffen Sie sich im virtuellen Rundgang einen ersten Eindruck von der Immobilie:

<https://tour.giraffe360.com/e0c9c578b7ea4a879b473ca22c9994ec>

**Sie möchten die Immobilie Live erleben, kontaktieren Sie uns telefonisch für die Terminfindung.**

**Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## **Ausstattung und Details**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2017) in ruhiger, gewachsener Siedlungslage**
- \* **Hochwertiges OKAL-Fertighaus mit zeitgemäßer Architektur**
- \* **Ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen mit durchdachtem Grundriss**
- \* **Großzügiges Grundstück mit ca. 709 m<sup>2</sup>**
- \* **Offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kamin**
- \* **Moderne Einbauküche mit Markengeräten, Speisekammer & Schiebetür**
- \* **Ca. 61 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Terrasse mit Outdoor-Küche**
- \* **Smart-Home-System zur komfortablen Steuerung der Haustechnik**
- \* **Fußbodenheizung in Kombination mit effizienter Gasheizung**
- \* **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**
- \* **Sauna für private Wellnessmomente**
- \* **Klimaanlage sowie Be- und Entlüftungsanlage**
- \* **Schlafzimmer mit Ankleide & helle, bodentiefe Fenster in den Kinderzimmern**
- \* **Trotz fehlendem Keller: Erdkeller, Gartenhaus & ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- \* **Große Garage + zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück**

**Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## **Alles zum Standort**

Rottenburg an der Laaber liegt zwischen Landshut und Regensburg und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen für Menschen, die ländliche Ruhe schätzen, dabei jedoch nicht abseits wohnen möchten. Die Stadt vereint eine angenehme Bodenständigkeit mit guter Erreichbarkeit und stellt damit eine ideale Wohngegend für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen dar.

Rund 8.500 Einwohner leben hier und genießen die Vorzüge einer überschaubaren, lebendigen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität. Das Stadtzentrum ist geprägt von kurzen Wegen: Ärzte, Restaurants, Cafés, Supermärkte, Modegeschäfte, Bäckereien und Metzgereien sind größtenteils fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Grün- und Parkanlagen, Buchhandlungen, ein Fitnessstudio sowie eine Bibliothek, die den Freizeit- und Erholungswert zusätzlich steigern.

Für Familien bietet Rottenburg an der Laaber ein besonders attraktives Umfeld. Mehrere Kitas und Kindergärten sowie Grundschule, Mittelschule und eine staatliche Realschule befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Stadt Landshut ist nur ca. 27 km entfernt und bequem erreichbar. Auch die überregionale Anbindung ist hervorragend: Die Autobahn A93 erreicht man in ca. 10 Minuten, die A92 in rund 25 Minuten. Damit sind sowohl Regensburg als auch München gut angebunden – ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

**Objektnummer: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Weitere Informationen

**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: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**