Wurmannsquick / Rogglfing

Ein Ort zum Glücklichsein – Wo blühende Gärten, saftige Wiesen und Platz für Pferde auf Sie warten

Objektnummer: 25338025

KAUFPREIS: 0 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 192,81 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 8.839 m^2

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

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

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Auf einen Blick

Objektnummer	25338025
Wohnfläche	ca. 192,81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	06.10.2035

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	116.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Grundrisse

Kinderzimmer
Schlafzimmer
Flur
Kinderzimmer
Balkon
Abstellraum
Badezimmer
Kinderzimmer
Balkon

HWR
Kellerraum
Flur
Strom
Technik
Sauna & Dusche
Kellerraum

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: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Ein erster Eindruck

Ein Ort zum Glücklichsein – Wo blühende Gärten, saftige Wiesen und Platz für Pferde auf Sie warten

Eingebettet in das malerische Altbaierische Täritär-Hügelland erwartet Sie dieses zauberhafte Anwesen – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und ländlicher Charme harmonisch aufeinandertreffen. Schon der lange Zufahrtsweg entlang der Obstwiese lässt erahnen, dass Sie hier eine wahre Oase der Privatsphäre betreten. Vom Straßenlärm abgeschirmt, eröffnet sich Ihnen ein Rückzugsort, der Geborgenheit, Ruhe und Exklusivität vereint.

Das rustikale Einfamilienhaus in massiver Holzbauweise strahlt den Charme traditioneller Baukunst aus, während es zugleich modernen Komfort und warme, helle Räume bietet. Mit seinen sieben Zimmern ist es ideal für Familien und jene, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Windfang, von dem ein heller Flur zu den verschiedenen Wohnräumen führt. Der Abstellraum im Erdgeschoss kann aufgrund seiner Größe auch als Büro, Gästezimmer oder ruhiger Rückzugsort dienen, während das Wohnzimmer mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse zum Verweilen einlädt. Küche und Essbereich sind offen gestaltet und verbinden Gemütlichkeit mit Funktionalität. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss befinden sich vier individuell nutzbare Zimmer, von denen drei einen großen Balkon bieten – perfekt, um die Sonne zu genießen und den Blick über das weitläufige Grundstück schweifen zu lassen. Ein Badezimmer sowie ein Abstellraum (Technikraum) ergänzen diese Ebene. Der Dachspeicher ist über eine Einzugstreppe erreichbar, über die Geschossdecke gedämmt und bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzflächen.

Der Kellerbereich überrascht mit großzügigen Räumen, darunter ein Sauna-Raum mit Dusche – ein Ort, um Körper und Geist nach einem Tag in der Natur zu verwöhnen.

Eines der Highlights des Anwesens ist unter Garantie der idyllische Innenhof mit seinem Segmentbogenpflaster, geschützt durch die Gebäudeanordnung, die an einen Vierseithof erinnert. Neben dem Wohnhaus finden Sie hier ein Stallgebäude mit drei Pferdeboxen und Platz zur Futterlagerung, eine großzügige Scheune als Zweckbau zur Lagerung von Gerätschaften und Equipment und die Doppelgarage an deren Übergang ein herrlicher

Freisitz eine weitere Oase der Ruhe vorhält.

Umgeben wird dieses Ensemble von liebevoll angelegten Gartenflächen, einer Obstwiese hinter der Scheune, die ein kleines eigenständiges Baugrundstück darstellt, parkähnlichen Flächen und üppigen Wiesen, die als Pferdekoppeln dienten und ideale Bedingungen für Ihre vierbeinigen Freunde bieten – aber auch anderen Nutzen darstellen könnten.

Die sonnige Lage und die natürliche Idylle schaffen eine Atmosphäre, die den Alltag vergessen lässt.

Mit einer Grundstücksfläche von 8.839 m², einem liebevoll angelegten Garten, parkähnlichen Flächen, einer Obstwiese und herrlicher Privatsphäre, verspricht dieses Anwesen ein Leben in Harmonie mit der Natur – ein Ort, der Ihnen das Gefühl gibt, in eine eigene Welt einzutauchen.

Hier erwartet Sie nicht einfach ein Haus – hier erwartet Sie ein Zuhause, das Herz und Sinne gleichermaßen berührt.

Lassen Sie sich vom einzigartigen Charme dieses Wohntraums begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

https://tour.ogulo.com/ky2Z

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Alles zum Standort

Wohnen, wo das Leben noch Heimat ist

Zwischen sanften Hügelketten, blühenden Wiesen und den dichten Wäldern des niederbayerischen Hügellandes liegt die idyllische Ortschaft Rogglfing, eingebettet in die traditionsreiche Marktgemeinde Wurmannsquick im Landkreis Rottal-Inn. Hier öffnet sich eine Landschaft, die auf natürliche Weise Ruhe, Beständigkeit und Lebensqualität vermittelt – ein Ort, an dem man die Hektik des Alltags hinter sich lässt und das Wesentliche wiederfindet.

Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Schönheit und einer Natürlichkeit, die ihresgleichen sucht. Im Frühling erstrahlen die Felder in frischem Grün, im Sommer laden Spazier- und Radwege zu ausgedehnten Touren durch eine intakte Natur ein. Der Herbst färbt die Wälder in warme Gold- und Rottöne, während der Winter dem Ort eine stille, fast märchenhafte Atmosphäre verleiht. Dieses Wechselspiel der Jahreszeiten macht Rogglfing zu einem Platz, der immer wieder neue Facetten offenbart – ein Zuhause, das mit den Sinnen erlebt werden will.

Trotz der romantischen Ruhe ist die Lage keineswegs abgeschieden: Der Markt Wurmannsquick bietet mit Geschäften, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten alles, was man für den Alltag benötigt. Die umliegenden Städte wie Eggenfelden, Altötting oder Pfarrkirchen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, und durch die nahe A94 besteht eine schnelle Anbindung Richtung München und Passau – ideal für Berufspendler wie auch für Ausflügler.

Rogglfing selbst zeigt den ursprünglichen Charme eines gewachsenen Dorfes: Hier lebt man in Gemeinschaft, kennt seine Nachbarn und spürt dennoch die Freiheit und Weite der Landschaft direkt vor der Haustüre. Für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber ist es ein Ort, der Geborgenheit schenkt, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

So vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: die Ursprünglichkeit und Romantik eines niederbayerischen Dorfes – und die Sicherheit einer guten, zeitgemäßen Infrastruktur. Rogglfing bei Wurmannsquick ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Platz zum Ankommen, zum Wurzeln schlagen und zum Wohlfühlen, Tag für Tag.

Objektnummer: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25338025 - 84329 Wurmannsquick / Rogglfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com