

Rottenburg a. d. Laaber

# Herrliche Aussicht in angenehmer Ruhe genießen! Solides Einfamilienhaus mit Charme in Rottenburg!

Objektnummer: 25085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.012 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

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

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25085088   |
| Wohnfläche   | ca. 132 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1977       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 449.000 EUR                                                                |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon              |

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 237.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. 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: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

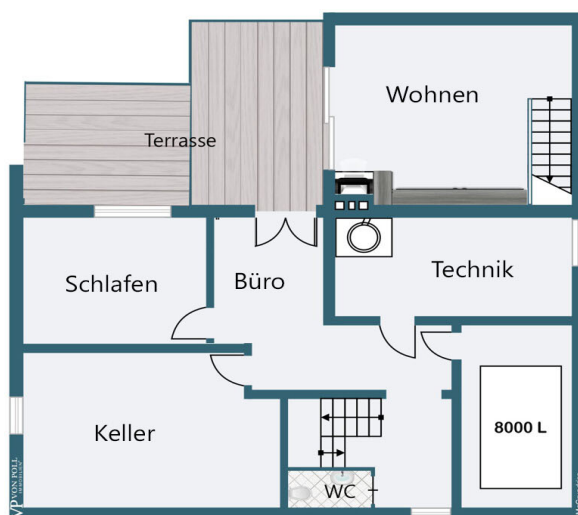


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. 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: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Ein erster Eindruck

Herrliche Aussicht in perfekter Ruhe genießen! Solides Einfamilienhaus in Rottenburg!

Dieses opulente Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 überzeugt durch seine massive Ziegelbauweise, die für Beständigkeit und ein angenehmes Wohnklima sorgt. Auf rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. der großen Balkon- und Terrassenflächen (ca. 35 m<sup>2</sup>) entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohn-/Essbereich, separater Küche mit Abstellraum und zwei Schlafzimmern sowie einem Gäste-WC. Die Ausstattung entspricht dem altersgemäßen Originalzustand – gepflegt, funktional und eine ideale Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Der Wohn-/Essbereich öffnet sich zur großen Terrasse nach Süden, wo Sonne und Weitblick den Alltag vergessen lassen. Eine Treppe führt hinab in ein weiteres, gemütliches Wohnzimmer – ideal als Rückzugsort. Im UG ergänzen ein zusätzliches Schlafzimmer und eine Toilette das Raumangebot.

Das leichte Hanggrundstück mit üppigen ca. 1.012m<sup>2</sup> Fläche am ruhigen Ortsrand von Rottenburg schenkt dem Haus seine besondere Atmosphäre: abgeschirmt vom Trubel, mit herrlicher Aussicht über die Umgebung und sonnendurchflutet vom Morgen bis zum Abend. Der große Balkon lädt ebenso wie die geräumige Terrasse zum Entspannen ein – perfekt für lange Aufenthalte im Freien.

Eine Einzelgarage mit zwei vorgelagerten Stellplätzen rundet das Angebot ab, der gepflasterte Hof aus Granitsteinen unterstreicht die Wertigkeit des Gesamtbildes. Beheizt wird das Anwesen durch eine zuverlässige Ölzentralheizung aus dem Baujahr .

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Sonne und Aussicht schätzen – und den Charme eines ehrlichen, handwerklich soliden Hauses als Grundlage für ihr eigenes Wohnkonzept entdecken möchten.

Die Nachbarn haben hier ein Vorkaufsrecht, deren Zustimmung nach dem Kauf abgefragt werden muss. Zeitverzögerung ca. 2 Monate.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Alles zum Standort

Rottenburg a. d. Laaber punktet als lebenswerter Standort, der durch seine ausgewogene demografische Struktur und stabile wirtschaftliche Entwicklung eine ideale Basis für Familien bietet. Die Stadt überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur, die von modernen Bildungseinrichtungen über eine zuverlässige Gesundheitsversorgung bis hin zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten reicht. Die ruhige, sichere Umgebung mit niedrigen Kriminalitätsraten schafft ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den urbanen Zentren Landshut, München und Regensburg, was eine ausgewogene Verbindung von ländlicher Idylle und städtischem Komfort ermöglicht.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Rottenburg zeigt sich besonders in der Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen. Von der Kinderkrippe bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen – hier finden Familien eine umfassende und hochwertige schulische Betreuung. Die naheliegenden Arztpraxen und Apotheken gewährleisten zudem eine schnelle medizinische Versorgung, die gerade für junge Familien von großer Bedeutung ist. Für aktive Freizeitgestaltung bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen ideale Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Das nahegelegene Freibad und der Stadtpark laden zu entspannten Stunden in der Natur ein und fördern das Wohlbefinden der ganzen Familie. Einkäufe sind in mehreren Supermärkten ebenfalls bequem zu erledigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen gewährleistet, sodass man auch ohne Auto flexibel bleibt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch gut vernetzte Wohnlage legen, bietet Rottenburg eine unvergleichliche Kombination aus Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektive. Hier finden Sie den idealen Ort, um mit Ihren Liebsten ein behagliches Zuhause zu schaffen und die Vorzüge einer lebendigen, familienorientierten Gemeinde zu genießen.

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 237.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. 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)