

Rottenburg a. d. Laaber

Enjoy a magnificent view in pleasant tranquility! A charming, solid detached house in Rottenburg!

*Property ID: 25085088*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.012 m<sup>2</sup>

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## At a glance

Property ID	25085088
Living Space	ca. 132 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	237.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property





Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property





Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property





Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property





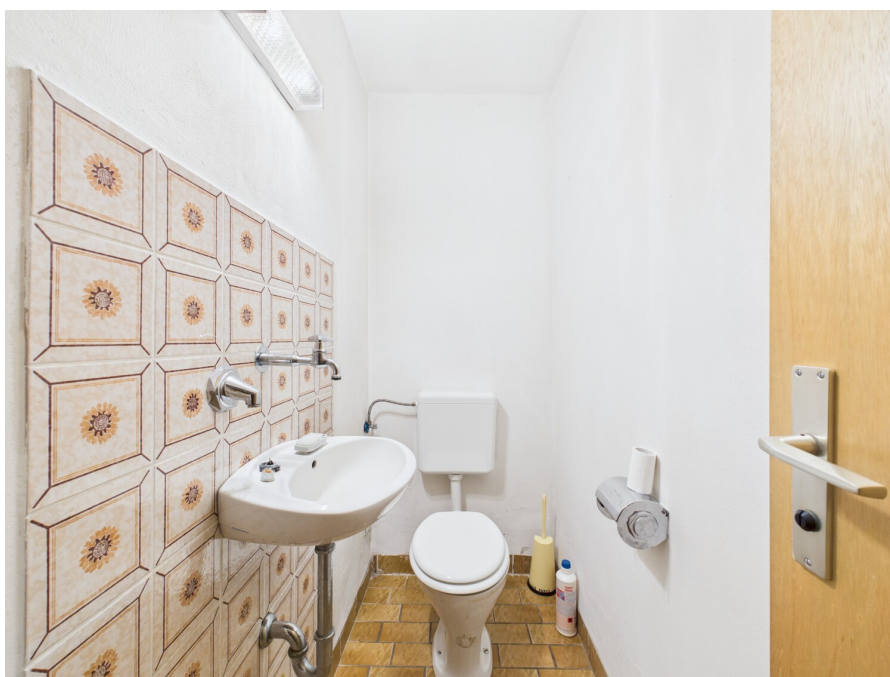
Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property





Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property





Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## The property

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.



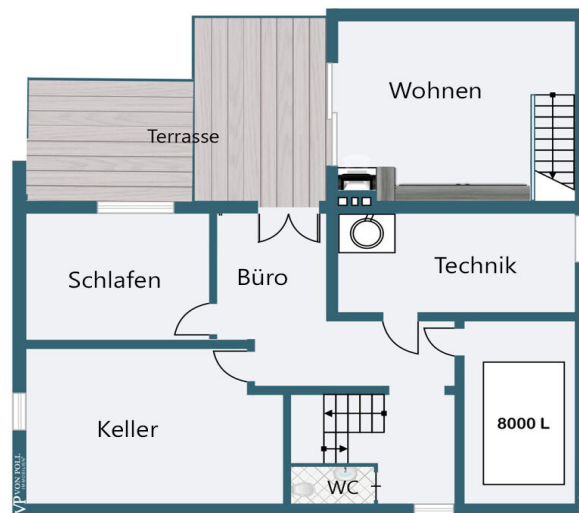
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)



Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## A first impression

Enjoy magnificent views in perfect tranquility! Solid detached house in Rottenburg! This opulent detached house, built in 1977, impresses with its solid brick construction, ensuring durability and a pleasant living environment. Approximately 132 m<sup>2</sup> of living space, plus large balconies and terraces (approx. 35 m<sup>2</sup>), unfolds a well-designed floor plan with an open-plan living/dining area, a separate kitchen with a pantry, two bedrooms, and a guest WC. The fixtures and fittings reflect the property's original condition – well-maintained, functional, and an ideal foundation for individual design ideas. The living/dining area opens onto a large south-facing terrace, where sunshine and panoramic views allow you to forget the stresses of everyday life. A staircase leads down to another cozy living room – perfect as a retreat. An additional bedroom and a WC complete the living space on the lower level. The gently sloping plot of land, with a generous area of approximately 1,012 m<sup>2</sup>, on the quiet outskirts of Rottenburg, lends the house its special atmosphere: secluded from the hustle and bustle, with magnificent views of the surrounding area and bathed in sunshine from morning till evening. The large balcony, as well as the spacious terrace, invites you to relax – perfect for spending extended periods outdoors. A single garage with two additional parking spaces in front completes the offering, while the paved courtyard made of granite stones underscores the overall quality of the property. The house is heated by a reliable oil-fired central heating system from the year of construction. A home for those who appreciate peace, sunshine, and views – and who want to discover the charm of an honest, well-crafted house as the foundation for their own living concept. The neighbors have a right of first refusal, and their consent must be obtained after the purchase. This may take approximately two months. Arrange a non-binding viewing and see for yourself the advantages of this exceptional property.

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## All about the location

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.

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Other information

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.

Property ID: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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