

Rottenburg a. d. Laaber

¡Disfrute de una magnífica vista en un entorno tranquilo y agradable! ¡Una encantadora y sólida casa unifamiliar en Rottenburg!

Número de propiedad: 25085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.012 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25085088          |
| Superficie habitable | ca. 132 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1977              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 449.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Método de construcción | Sólido                                                                        |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 08.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 237.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1977                   |



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad





Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propiedad

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.



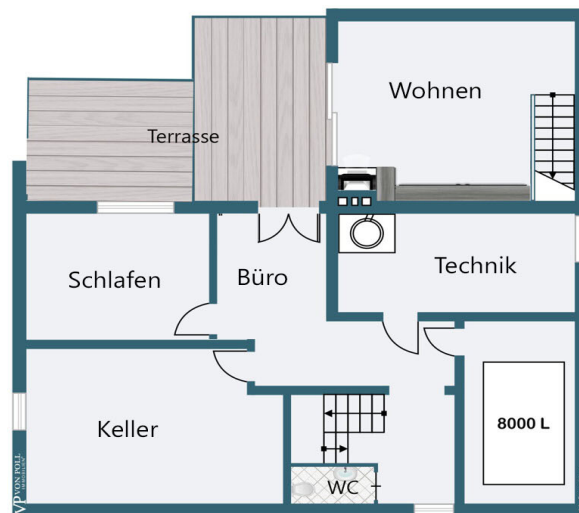
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Una primera impresión

¡Disfrute de magníficas vistas en perfecta tranquilidad! ¡Sólida casa unifamiliar en Rottenburg! Esta opulenta casa unifamiliar, construida en 1977, impresiona por su sólida construcción de ladrillo, lo que garantiza durabilidad y un ambiente agradable. Aproximadamente 132 m<sup>2</sup> de espacio habitable, además de amplios balcones y terrazas (aprox. 35 m<sup>2</sup>), despliegan una distribución bien diseñada con un salón-comedor de planta abierta, una cocina independiente con despensa, dos dormitorios y un aseo de cortesía. Los accesorios y el equipamiento reflejan el estado original de la propiedad: bien mantenidos, funcionales y una base ideal para ideas de diseño personalizadas. El salón-comedor se abre a una gran terraza orientada al sur, donde el sol y las vistas panorámicas le permiten olvidarse del estrés del día a día. Una escalera baja a otra acogedora sala de estar, perfecta como rincón de descanso. Un dormitorio adicional y un aseo completan la sala de estar en la planta baja. El terreno en suave pendiente, con una generosa superficie de aproximadamente 1.012 m<sup>2</sup>, en las tranquilas afueras de Rottenburg, le otorga a la casa un ambiente especial: aislada del bullicio, con magníficas vistas de los alrededores y bañada por el sol desde la mañana hasta la noche. El amplio balcón y la espaciosa terraza invitan a relajarse, ideales para pasar largos ratos al aire libre. Un garaje individual con dos plazas de aparcamiento adicionales en la parte delantera completa la oferta, mientras que el patio pavimentado de granito realza la calidad general de la propiedad. La casa cuenta con un fiable sistema de calefacción central de gasóleo desde el año de construcción. Una casa para quienes aprecian la tranquilidad, el sol y las vistas, y que desean descubrir el encanto de una casa auténtica y bien construida como base para su propio concepto de vivienda. Los vecinos tienen derecho de tanteo y su consentimiento debe obtenerse tras la compra. Este proceso puede tardar aproximadamente dos meses. Concierte una visita sin compromiso y compruebe usted mismo las ventajas de esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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