

Rottenburg a. d. Laaber

# Profitez d'une vue magnifique dans une tranquillité absolue ! Une charmante et solide maison individuelle à Rottenburg !

CODE DU BIEN: 25085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.012 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25085088        |
| Surface habitable      | ca. 132 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1977            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 449.000 EUR                                                                |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 237.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1977                      |

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété



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 prominently shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). 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)

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

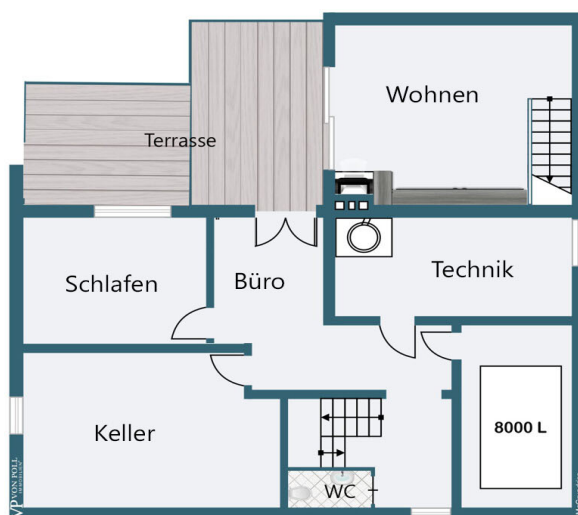


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber**

## Une première impression

Profitez d'une vue imprenable dans un calme absolu ! Solide maison individuelle à Rottenburg ! Cette somptueuse maison individuelle, construite en 1977, impressionne par sa construction robuste en briques, gage de durabilité et d'un cadre de vie agréable. D'une surface habitable d'environ 132 m<sup>2</sup>, complétée par de grands balcons et terrasses (environ 35 m<sup>2</sup>), elle offre un agencement bien pensé avec un séjour/salle à manger ouvert, une cuisine séparée avec cellier, deux chambres et des toilettes invités. Les équipements et finitions témoignent du caractère authentique de la propriété : bien entretenus, fonctionnels et offrant un potentiel idéal pour des aménagements personnalisés. Le séjour/salle à manger s'ouvre sur une grande terrasse exposée plein sud, où le soleil et la vue panoramique invitent à la détente. Un escalier descend vers un second salon cosy, véritable havre de paix. Une chambre supplémentaire et des toilettes complètent l'espace de vie au niveau inférieur. Située sur un terrain en pente douce d'environ 1 012 m<sup>2</sup>, dans un quartier paisible aux abords de Rottenburg, cette maison offre une atmosphère particulière : à l'abri du tumulte de la ville, elle bénéficie d'une vue imprenable sur les environs et d'un ensoleillement optimal du matin au soir. Le grand balcon et la spacieuse terrasse invitent à la détente, parfaits pour profiter pleinement du plein air. Un garage simple et deux places de parking supplémentaires devant la maison complètent ce bien, tandis que la cour pavée de granit souligne la qualité générale de la propriété. La maison est chauffée par un système de chauffage central au fioul fiable, installé dès sa construction. Cette maison est idéale pour ceux qui apprécient le calme, le soleil et les belles vues, et qui souhaitent découvrir le charme d'une maison authentique et bien construite, point de départ de leur propre projet de vie. Les voisins disposent d'un droit de préemption, et leur accord devra être obtenu après l'achat. Cette procédure peut prendre environ deux mois. N'hésitez pas à organiser une visite sans engagement et à découvrir par vous-même les atouts de cette propriété exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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