

Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Modernes Wohnen für die ganze Familie – neuwertiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

CODE DU BIEN: 26085069



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
597 m²

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

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

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085069
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2034	Consommation d'énergie	23.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Jetzt Suchprofil anlegen

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.

Capital
ANALYSE
Top-Makler Landshut
★★★★★
Von Poll Immobilien

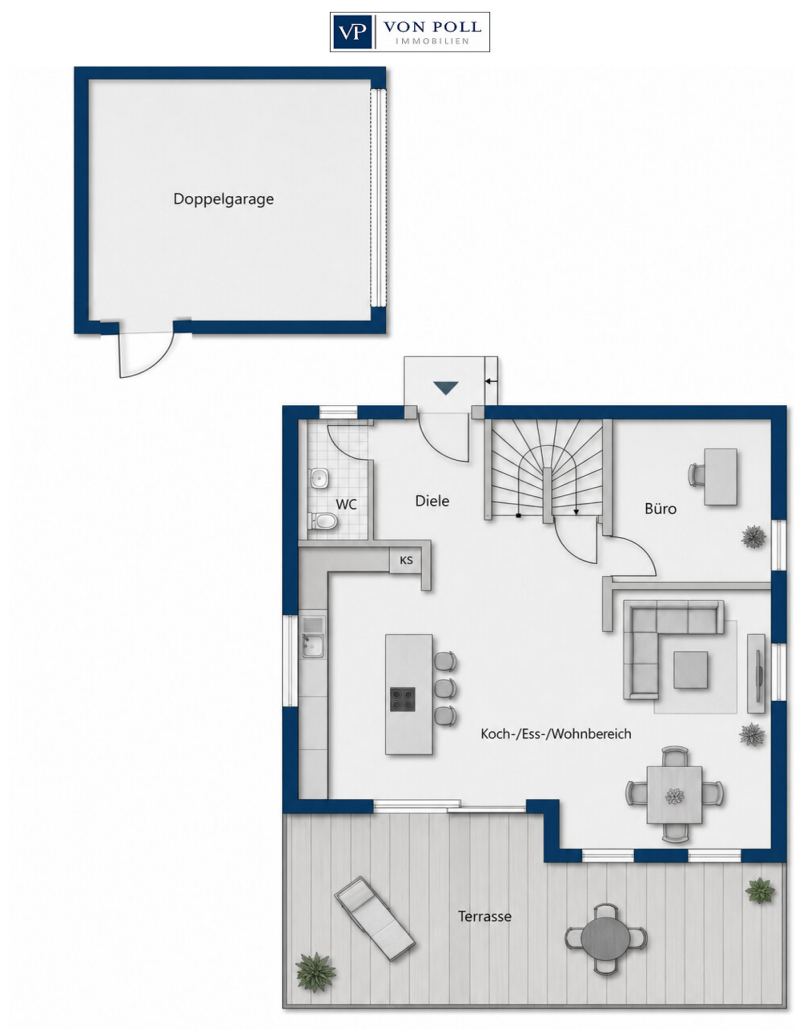
E.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Von Poll Immobilien
Ehren-Titelverleihung
09/2025
Innovationsführer

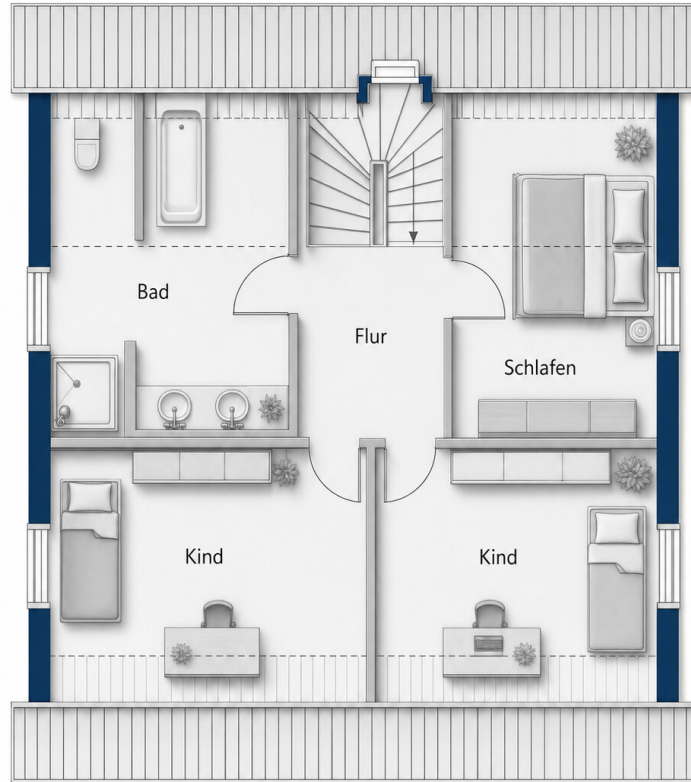
FOCUS
TOP
NATIONALER
PREISGEWINNER
2025
Von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der 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: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Une première impression

Wer ein Zuhause sucht, das modernes Design, Energieeffizienz und Wohnqualität vereint, wird von dieser neuwertigen Immobilie begeistert sein. Das im Jahr 2023 errichtete Einfamilienhaus überzeugt mit rund 150 m² Wohnfläche auf einem 597 m² großen Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller, großzügiger Eingangsbereich mit Blick in den offen gestalteten Wohnbereich. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Koch-, Ess- und Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Die hochwertige Einbauküche mit schwarzen Fronten, stilvollen Holzelementen und modernen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das zeitlose Wohnkonzept ein.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem ein großzügiges Büro oder Gästezimmer sowie ein modernes Gäste-WC zur Verfügung. Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne. Der hohe Kniestock schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet praktische Stellflächen.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Haus, eine zentrale Lüftungsanlage, Dreifachverglasung sowie eine Entkalkungsanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine hervorragende Energieeffizienz (A+).

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Fitness oder Lager. Lediglich überschaubare Ausbau- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen sind hier noch erforderlich und bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, zwei Außenstellplätze sowie einen sonnigen Garten mit viel Platz für Pool, Gartenhaus oder individuelle Gestaltungsideen.

Ein modernes Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein stilvolles Wohnambiente legen.

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Baujahr 2023 – neuwertige Immobilie**
- * **Ca. 150 m² Wohnfläche**
- * **Ca. 597 m² sonniges Grundstück**
- * **Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- * **Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten bereits inklusive**
- * **Drei helle Schlafzimmer**
- * **Zusätzliches Büro oder Gästezimmer im Erdgeschoss**
- * **Modernes Tageslichtbad mit Badewanne**
- * **Helles Gäste-WC**
- * **Durchgängiger Vinylparkettboden**
- * **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- * **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Energieeffizienzklasse A+**
- * **Zentrale Wohnraumlüftung für angenehmes Raumklima**
- * **Dreifach verglaste Fenster**
- * **Hoher Kniestock für optimale Möblierung der Schlafräume**
- * **Doppelgarage sowie zwei weitere Außenstellplätze**
- * **Sonnige Terrasse mit ganztägiger Ausrichtung**
- * **Großzügiger Garten mit Platz für Pool, Gartenhaus oder individuelle Gestaltung**
- * **Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – lediglich überschaubare Fertigstellungsarbeiten sind noch erforderlich**
- * **Ruhige Neubausiedlung mit hochwertigem Wohnumfeld und moderner Nachbarschaft**

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Tout sur l'emplacement

Rottenburg an der Laaber liegt zwischen Landshut und Regensburg und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen für Menschen, die ländliche Ruhe schätzen, dabei jedoch nicht abseits wohnen möchten. Die Stadt vereint eine angenehme Bodenständigkeit mit guter Erreichbarkeit und stellt damit eine ideale Wohngegend für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen dar.

Rund 8.500 Einwohner leben hier und genießen die Vorzüge einer überschaubaren, lebendigen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität. Das Stadtzentrum ist geprägt von kurzen Wegen: Ärzte, Restaurants, Cafés, Supermärkte, Modegeschäfte, Bäckereien und Metzgereien sind größtenteils fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Grün- und Parkanlagen, Buchhandlungen, ein Fitnessstudio sowie eine Bibliothek, die den Freizeit- und Erholungswert zusätzlich steigern.

Für Familien bietet Rottenburg an der Laaber ein besonders attraktives Umfeld. Mehrere Kitas und Kindergärten sowie Grundschule, Mittelschule und eine staatliche Realschule befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Stadt Landshut ist nur ca. 27 km entfernt und bequem erreichbar. Auch die überregionale Anbindung ist hervorragend: Die Autobahn A93 erreicht man in ca. 10 Minuten, die A92 in rund 25 Minuten. Damit sind sowohl Regensburg als auch München gut angebunden – ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Plus d'informations

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.

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.

CODE DU BIEN: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der 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

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

www.von-poll.com