

Rottenburg a. d. Laaber

# Élvezze a csodálatos kilátást kellemes nyugalomban! Egy bájos, masszív családi ház Rottenburgban!

VP azonosító: 25085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.012 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Áttekintés

VP azonosító	25085088	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 132 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1977		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	237.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



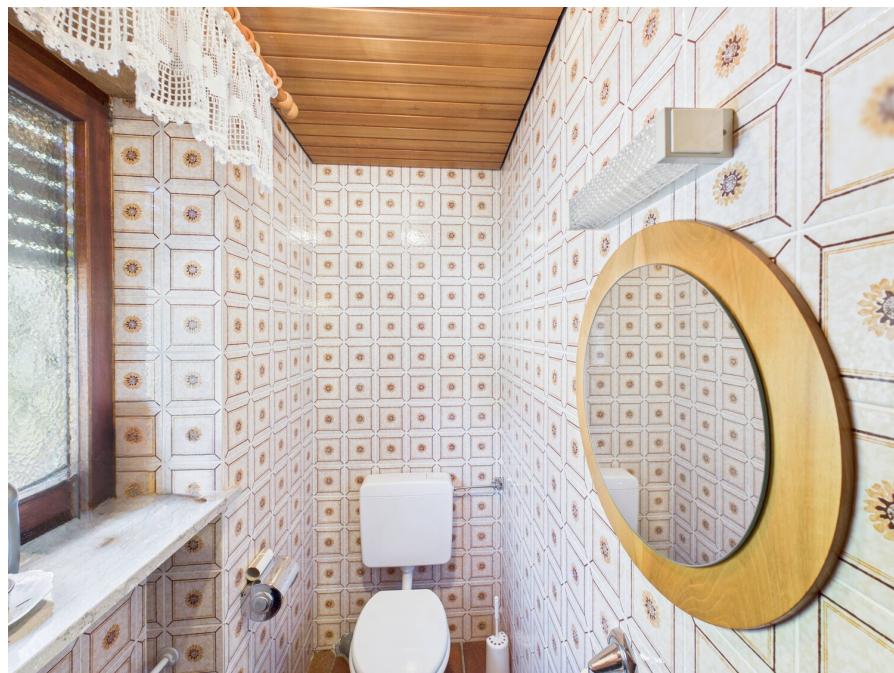
VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



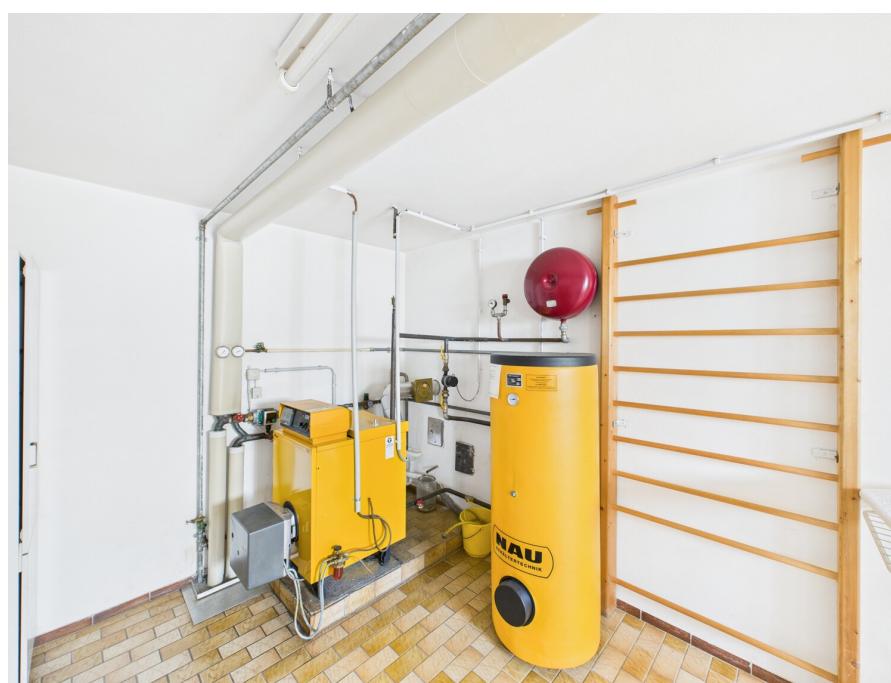
VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Az ingatlan

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.

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

**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilien

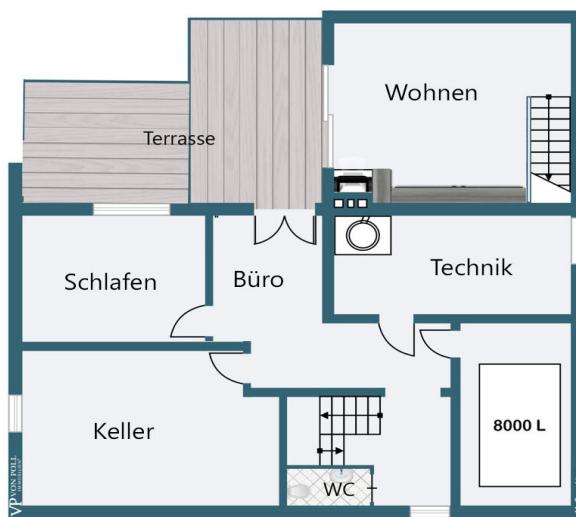
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NAHMENLE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber**

## Az elso benyomás

Élvezze a csodálatos kilátást tökéletes nyugalomban! Masszív családi ház Rottenburgban! Ez a fényuzó, 1977-ben épült családi ház tömör téglae építésével lenyugözo, tartósságos és kellemes lakókörnyezetet biztosít. A körülbelül 132 m<sup>2</sup>-es lakótér, valamint a nagy erkélyek és teraszok (kb. 35 m<sup>2</sup>) jól megtervezett alaprajzot kínálnak egy nyitott teru nappali/étkezővel, egy különálló, kamrával ellátott konyhával, két hálószobával és egy vendég WC-vel. A berendezési tárgyak és berendezések tükrözik az ingatlan eredeti állapotát – jól karbantartott, funkcionális, és ideális alapot nyújtanak az egyedi tervezési ötletekhez. A nappali/étkező egy nagy, déli fekvésű teraszra nyílik, ahol a napsütés és a panorámás kilátás lehetové teszi, hogy elfelejtse a minden nap élet stresszét. Egy lépcso vezet le egy másik hangulatos nappaliba – tökéletes pihenohelyként. Egy további hálószoba és egy WC teszi teljessé a lakóteret az alsó szinten. A Rottenburg csendes környezetben fekvő, körülbelül 1012 m<sup>2</sup>-es, enyhén lejtős telek különleges hangulatot kölcsönöz a háznak: elvonulva a nyüzsgéstől, csodálatos kilátással a környékre, reggel-tol estig napsütésben fürdve. A nagy erkély, valamint a tágas terasz pihenésre csábít – tökéletes a hosszabb szabadban töltött időhöz. Az épületet egyetlen garázs és két további parkolóhely teszi teljessé, míg a gránitkobol készült, térkövezett udvar kiemeli az ingatlan összminőségét. A házat az építés évétől kezdve megbízható, olajtüzelésű központi futási rendszer futi. Otthon azoknak, akik értékelik a nyugalmat, a napsütést és a kilátást – és akik szeretnékelfedezni egy becsületes, jól megépített ház varázsát, mint saját életkonceptiójuk alapját. A szomszédoknak elovásárlási joguk van, és a vásárlás után be kell szerezni a beleegyezésüket. Ez körülbelül két hónapot is igénybe vehet. Egyeztessen egy kötelezettség nélküli megtekintési időpontot, és gyozodjön meg saját szemével ennek a kivételes ingatlannak az elonyeiről.

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Minden a helyszínrol

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 Vorteile einer lebendigen, familienorientierten Gemeinde zu genießen.

**VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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