

Rottenburg a. d. Laaber

Godetevi una magnifica vista in una piacevole tranquillità! Una graziosa e solida casa indipendente a Rottenburg!

Codice oggetto: 25085088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.012 m²

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085088
Superficie netta	ca. 132 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	237.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The tablet is tilted and shows a QR code with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a solid dark blue.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

La proprietà

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
REALESTATE
TOP
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Top-Immobilienmakler
2025
Landshutregion

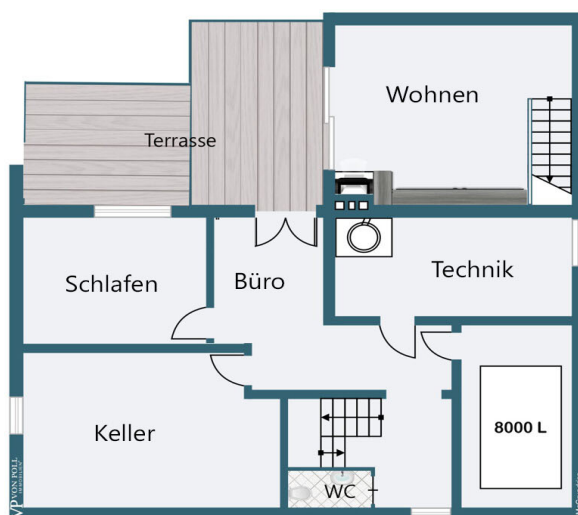
F2CUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

Una prima impressione

Godetevi una magnifica vista in perfetta tranquillità! Solida casa indipendente a Rottenburg! Questa opulenta casa indipendente, costruita nel 1977, colpisce per la sua solida costruzione in mattoni, che garantisce durevolezza e un piacevole ambiente abitativo. Circa 132 m² di superficie abitabile, oltre ad ampi balconi e terrazze (circa 35 m²), si sviluppano in una planimetria ben progettata con una zona giorno/pranzo open space, una cucina separata con dispensa, due camere da letto e un bagno per gli ospiti. Gli arredi e gli accessori riflettono le condizioni originali della proprietà: ben tenuta, funzionale e una base ideale per idee di design individuali. La zona giorno/pranzo si apre su un'ampia terrazza esposta a sud, dove il sole e la vista panoramica permettono di dimenticare lo stress della vita quotidiana. Una scala conduce a un altro accogliente soggiorno, perfetto come rifugio. Un'ulteriore camera da letto e un bagno completano la zona giorno al piano inferiore. Il terreno in leggera pendenza, con una generosa superficie di circa 1.012 m², nella tranquilla periferia di Rottenburg, conferisce alla casa la sua atmosfera speciale: isolata dal trambusto, con una magnifica vista sui dintorni e baciata dal sole dalla mattina alla sera. L'ampio balcone e l'ampia terrazza invitano al relax, perfetti per trascorrere lunghi periodi all'aperto. Un garage singolo con altri due posti auto antistanti completano l'offerta, mentre il cortile pavimentato in granito sottolinea la qualità complessiva della proprietà. La casa è riscaldata da un affidabile impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio risalente all'anno di costruzione. Una casa per chi apprezza la tranquillità, il sole e la vista e desidera scoprire il fascino di una casa autentica e ben realizzata come base per il proprio concetto di abitazione. I vicini hanno il diritto di prelazione e il loro consenso deve essere ottenuto dopo l'acquisto. Questo può richiedere circa due mesi. Fissate una visita non vincolante e constatate di persona i vantaggi di questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 237.30 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25085088 - 84056 Rottenburg a. d. Laaber

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com