

Rottenburg an der Laaber

# Modernes Einfamilienhaus mit Smart-Home, Sauna & großzügiger Terrasse

*Codice oggetto: 26085005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 709 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

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

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085005	Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Superficie netta	ca. 148 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	01.09.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2017	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	53.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2027	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà




Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Nicht-Mitglied bei  
von Poll Immobilien

**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
03205  
Hilfslos/Spiegel-Partner

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien

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

Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der 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: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Una prima impressione

Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. In ruhiger und gewachsener Siedlungslage von Rottenburg an der Laaber gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort – perfekt für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität, Technik und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Das im Jahr 2017 errichtete OKAL-Fertighaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet klare Linien mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Auf rund 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich helle, großzügig geschnittene Räume über zwei Etagen.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin, der dank großer, bodentiefer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen fließenden Übergang in den Garten schafft. Die moderne Einbauküche mit Markenelektrogeräten ist mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet und kann über eine Schiebetür bei Bedarf abgetrennt werden.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 61 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Terrasse mit integrierter Outdoor-Küche – ein idealer Ort für gesellige Abende, Familienfeste oder entspannte Stunden im Freien. Der liebevoll angelegte Garten wird durch ein Garten- und Gewächshaus ergänzt und bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Ein Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung der Haustechnik, ergänzt durch Fußbodenheizung, Gasheizung, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung,

Klimaanlage sowie eine Be- und Entlüftungsanlage.

Das Haus ist nicht unterkellert, bietet jedoch durch einen Erdkeller, Nutzflächen (ca. 30 m<sup>2</sup>), das Gartenhaus sowie eine große Garage und einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück ausreichend Stauraum.

Ein modernes, sehr gepflegtes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, intelligenter Haustechnik und viel Platz für das Leben – in angenehmer Lage und mit hohem Wohnkomfort.

Verschaffen Sie sich im virtuellen Rundgang einen ersten Eindruck von der Immobilie:

<https://tour.giraffe360.com/e0c9c578b7ea4a879b473ca22c9994ec>

Sie möchten die Immobilie Live erleben, kontaktieren Sie uns telefonisch für die Terminfindung.

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2017) in ruhiger, gewachsener Siedlungslage
- \* Hochwertiges OKAL-Fertighaus mit zeitgemäßer Architektur
- \* Ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen mit durchdachtem Grundriss
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 709 m<sup>2</sup>
- \* Offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kamin
- \* Moderne Einbauküche mit Markengeräten, Speisekammer & Schiebetür
- \* Ca. 61 m<sup>2</sup> große, teilüberdachte Terrasse mit Outdoor-Küche
- \* Smart-Home-System zur komfortablen Steuerung der Haustechnik
- \* Fußbodenheizung in Kombination mit effizienter Gasheizung
- \* Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- \* Sauna für private Wellnessmomente
- \* Klimaanlage sowie Be- und Entlüftungsanlage
- \* Schlafzimmer mit Ankleide & helle, bodentiefe Fenster in den Kinderzimmern
- \* Trotz fehlendem Keller: Erdkeller, Gartenhaus & ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Große Garage + zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der Laaber**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26085005 - 84056 Rottenburg an der 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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