

Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

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

Codice oggetto: 26085069



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 597 m²

Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen 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: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085069	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 80 m ²
Anno di costruzione	2023	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2034	Consumo energetico	23.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà




Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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
RANKING AWARDS
TOP-Makler Landshut
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

E.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bewertung: 09/2025
Real Estate Broker

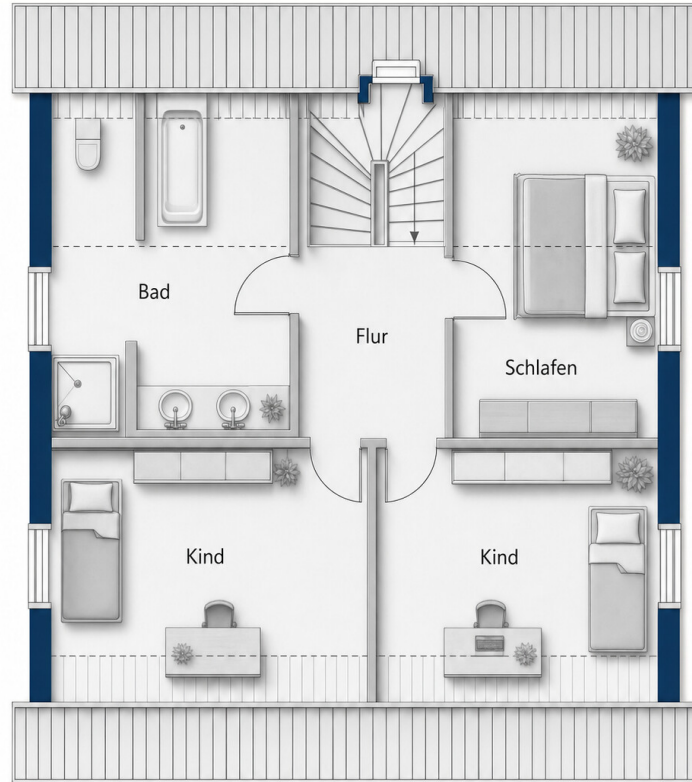
FOCUS
TOP
NATIONALER
PREISGEWINNER
2025
VON POLL IMMOBILIEN

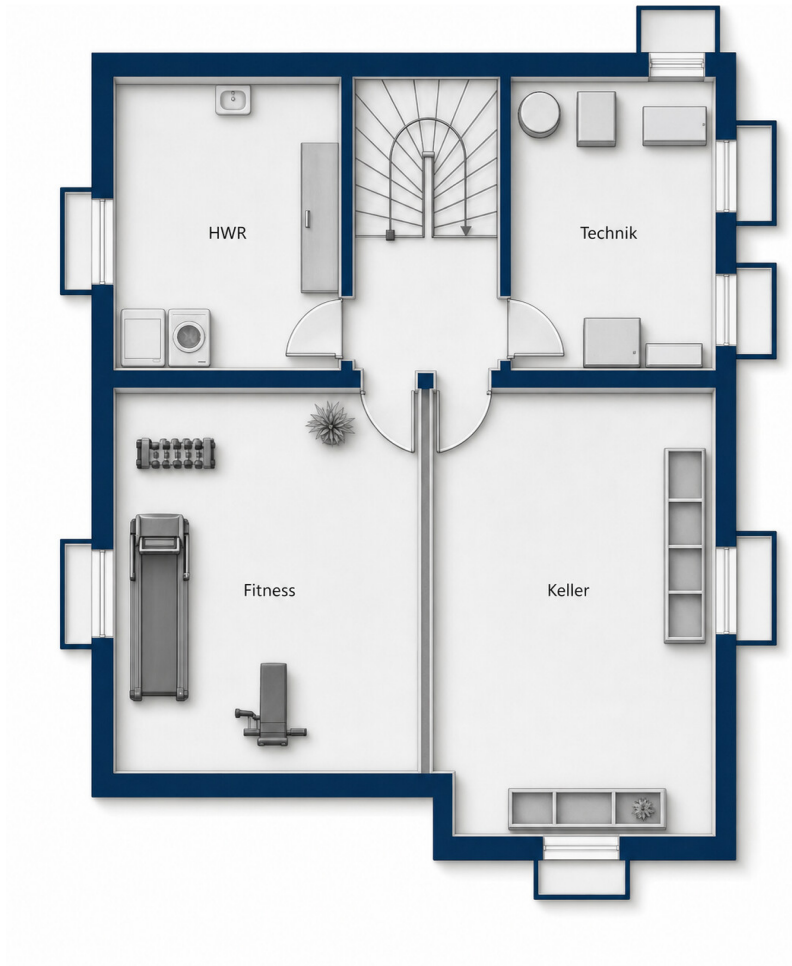
www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen 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: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen an der Laaber

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen 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: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen 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.

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: 26085069 - 84056 Rottenburg an der Laaber - Gisseltshausen 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com