

Wurmannsquick / Rogglfing

# Ein Ort zum Glücklichsein – Wo blühende Gärten, saftige Wiesen und Platz für Pferde auf Sie warten

*Codice oggetto: 25172013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192,81 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.839 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing**

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

**Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25172013
Superficie netta	ca. 192,81 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	116.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



**Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing**

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggfling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggfling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggfling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggfling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling

## La proprietà



Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling

## 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: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing**

## Una prima impressione

Ein Ort zum Glücklichsein– Wo blühende Gärten, saftige Wiesen und Platz für Pferde auf Sie warten.

Eingebettet in das malerische Altbaierische Tertiärhügelland erwartet Sie dieses zauberhafte Anwesen–ein Ort, an dem Ruhe, Natur und ländlicher Charme harmonisch aufeinandertreffen. Schon der lange Zufahrtsweg entlang der Obstwiese lässt erahnen, dass Sie hier eine wahre Oase der Privatsphäre betreten. Vom Straßenlärm abgeschirmt, eröffnet sich Ihnen ein Rückzugsort, der Geborgenheit, Ruhe und Exklusivität vereint.

Das rustikale Einfamilienhaus in massiver Holzbauweise strahlt den Charme traditioneller Baukunst aus, während es zugleich modernen Komfort und warme, helle Räume bietet. Mit seinen sieben Zimmern ist es ideal für Familien und jene, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Windfang, von dem ein heller Flur zu den verschiedenen Wohnräumen führt. Der Abstellraum im Erdgeschoss kann aufgrund seiner Größe auch als Büro, Gästezimmer oder ruhiger Rückzugsort dienen, während das Wohnzimmer mit Kachelofen und direktem Zugang zur Terrasse zum Verweilen einlädt. Küche und Essbereich sind offen gestaltet und verbinden Gemütlichkeit mit Funktionalität. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss befinden sich vier individuell nutzbare Zimmer, von denen drei einen großen Balkon bieten – perfekt, um die Sonne zu genießen und den Blick über das weitläufige Grundstück schweifen zu lassen. Ein Badezimmer sowie ein Abstellraum (Technikraum) ergänzen diese Ebene. Der Dachspeicher ist über eine Einzugstreppe erreichbar, über die Geschossdecke gedämmt und bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzflächen.

Der Kellerbereich überrascht mit großzügigen Räumen, darunter ein Sauna-Raum mit Dusche ein Ort, um Körper und Geist nach einem Tag in der Natur zu verwöhnen.

Eines der Highlights des Anwesens ist unter Garantie der idyllische Innenhof mit seinem Segmentbogenpflaster, geschützt durch die Gebäudeanordnung, die an einen Vierseithof erinnert. Neben dem Wohnhaus finden Sie hier ein Stallgebäude mit drei Pferdeboxen und Platz zur Futterlagerung, eine großzügige Scheune als Zweckbau zur Lagerung von Gerätschaften und Equipment und die Doppelgarage an deren Übergang ein herrlicher Freisitz eine

weitere Oase der Ruhe vorhält.

Umgeben wird dieses besondere Ensemble von liebevoll angelegten Gartenflächen, parkähnlichen Bereichen, weitläufigen Wiesen sowie einer Obstwiese hinter der Scheune, die ein kleines, eigenständiges Baugrundstück darstellt. Die üppigen Grünflächen wurden bislang als

Pferdekoppeln genutzt und bieten ideale Voraussetzungen für Ihre vierbeinigen Begleiter. Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden sind auf diesem Anwesen zudem Erweiterungen an den Nebengebäuden, mögliche Umnutzungen sowie die Errichtung eines kleinen Reitplatzes mit ca. 40 m x 20 m denkbar. Dies unterstreicht das außergewöhnliche Potenzial und die Seltenheit eines solchen Anwesens in Ortslage.

Mit einer Grundstücksfläche von 8.839 m<sup>2</sup>, einem liebevoll gestalteten Garten, parkähnlichen Flächen, einer Obstwiese und herrlicher Privatsphäre verspricht dieses Anwesen ein Leben in Harmonie mit der Natur. Es ist ein Ort, der Ihnen das Gefühl vermittelt, in eine eigene Welt einzutauchen. Die sonnige Lage und die natürliche Idylle schaffen eine Atmosphäre, die den Alltag in den Hintergrund treten lässt.

Hier erwartet Sie nicht einfach ein Haus – hier erwartet Sie ein Zuhause, das Herz und Sinne gleichermaßen berührt.

Lassen Sie sich vom einzigartigen Charme dieses Wohntraums begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):  
<https://tour.ogulo.com/ky2Z>

**Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing**

## Tutto sulla posizione

**Wohnen, wo das Leben noch Heimat ist**

Zwischen sanften Hügelketten, blühenden Wiesen und den dichten Wäldern des niederbayerischen Hügellandes liegt die idyllische Ortschaft Rogglfing, eingebettet in die traditionsreiche Marktgemeinde Wurmansquick im Landkreis Rottal-Inn. Hier öffnet sich eine Landschaft, die auf natürliche Weise Ruhe, Beständigkeit und Lebensqualität vermittelt – ein Ort, an dem man die Hektik des Alltags hinter sich lässt und das Wesentliche wiederfindet.

Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Schönheit und einer Natürlichkeit, die ihresgleichen sucht. Im Frühling erstrahlen die Felder in frischem Grün, im Sommer laden Spazier- und Radwege zu ausgedehnten Touren durch eine intakte Natur ein. Der Herbst färbt die Wälder in warme Gold- und Rottöne, während der Winter dem Ort eine stille, fast märchenhafte Atmosphäre verleiht. Dieses Wechselspiel der Jahreszeiten macht Rogglfing zu einem Platz, der immer wieder neue Facetten offenbart – ein Zuhause, das mit den Sinnen erlebt werden will.

Trotz der romantischen Ruhe ist die Lage keineswegs abgeschieden: Der Markt Wurmansquick bietet mit Geschäften, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten alles, was man für den Alltag benötigt. Die umliegenden Städte wie Eggenfelden, Altötting oder Pfarrkirchen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, und durch die nahe A94 besteht eine schnelle Anbindung Richtung München und Passau – ideal für Berufspendler wie auch für Ausflügler.

Rogglfing selbst zeigt den ursprünglichen Charme eines gewachsenen Dorfes: Hier lebt man in Gemeinschaft, kennt seine Nachbarn und spürt dennoch die Freiheit und Weite der Landschaft direkt vor der Haustüre. Für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber ist es ein Ort, der Geborgenheit schenkt, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

So vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: die Ursprünglichkeit und Romantik eines niederbayerischen Dorfes – und die Sicherheit einer guten, zeitgemäßen Infrastruktur. Rogglfing bei Wurmansquick ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Platz zum Ankommen, zum Wurzeln schlagen und zum Wohlfühlen, Tag für Tag.

**Codice oggetto: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Roggling**

## **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: 25172013 - 84329 Wurmansquick / Rogglfing**

## **Partner di contatto**

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

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

**E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

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

---

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