

**Neuerbaute
Landhausvilla für 1 - 2
Familien mit exklusiver
Ausstattung in erhöhter
und ruhigen Lage**

Objekt-Nr 2026-100
94094 Rotthalmünster

Kaufpreis: 1.300.000,00
€

Am Obstgarten 12
Tel. +49 1718657027
Email info@ausweger-immobilien.de
Web: ausweger-immobilien.de

Daten im Überblick

ImmoNr	2026-100
Objektart	Haus
Objekttyp	Landhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 290 m ²
Nutzfläche	ca. 242 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.077 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe

Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	4 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Kaufpreis	1.300.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (Käufercourtage)



Neuerbaute Landhausvilla

Lage

Die Landhausvilla befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Haus.

Rotthalmünster befindet sich im niederbayerischen Bäderdreieck von Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach. In unmittelbarer Nähe befinden sich 8 Golfplätze, jeweils 18 Loch

Im Herbst 2022 eröffnete die neugebaute Montessorischule, diese ist zu Fuß vom neu gebautem Ein-/Zweifamilienhaus zu erreichen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Markt von Rotthalmünster. Alle Grundbedürfnisse des täglichen Lebens werden durch vielfältige Angebote hervorragend abgedeckt.

Banken, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, etc. finden Sie in unmittelbarer Nähe. Der Markt bietet neben der guten Infrastruktur und den heimischen Gasthöfen auch der Jugend eine Vielzahl an Möglichkeiten, angefangen vom Kindergarten, über die Grund

schule inklusive Mittagsbetreuung, der Hauptschule, dem Krankenhaus Rotthalmünster, der Akademie für Gesundheitsberufe, der Berufsfachschule für Krankenpflege und dem Jugendtreff, bis zu diversen Sportstätten und Jugendgruppen.

Rotthalmünster liegt in der Region Donau-Wald im niederbayerischen Bäderdreieck genau zwischen drei Kurorten Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing. Der Markt

befindet sich 35 km südlich von Vilshofen an der Donau sowie 35 km südwestlich von Passau, 22 km westlich vom oberösterreichischen Schärding, 24 km nordöstlich von Simbach am Inn, 25 km östlich von Pfarrkirchen und 140 km

von der Landeshauptstadt München entfernt. In 16 km Entfernung besteht Anschluss zur Bundesautobahn 3, Ausfahrt Pocking. Im Gemeindeteil Karpfham befindet sich eine Bahnstation. Die Bahnstrecke Passau–Neumarkt-Sankt Veit verbindet den Landkreis Passau mit dem Landkreis Mühldorf am Inn.

Es gibt folgende Schulen und Kindergärten:

Kindergarten Mariä Himmelfahrt
Grundschule
Mittelschule
Private Montessorischule
Akademie für Gesundheitsberufe
Berufsfachschule für Krankenpflege
Staatl. Höhere Landbauschule
Volkshochschule Rotthalmünster

Beschreibung

EXKLUSIV !

Robert Ausweger Immobilien,

bietet Ihnen diese neuerbaute, moderne, sehr hochwertige Landhausvilla in erhöhter, ruhiger und unverbaute Lage mit eingefriedeten Grundstück in Rotthalmünster an!

Die neuerbaute Landhausvilla in erhöhter und ruhigen Lage hat mit Terrassenflächen ca. 290 m² Wohnflächen und 242 m² Nutzflächen, die reine Wohnfläche beträgt 266,78 m².

(Abbruch und Neubau eines Ein- Zweifamilienwohnhauses inkl. Carport nach Brandschaden).

Das Untergeschoss hat insgesamt eine Nutzfläche von 129,55 m², davon sind Heizung und Öltanks (7.500 Liter) 26,71 m².

Die Zufahrt zum großen Landhaus sind mit 92 Tonnen antike Großgranitsteine verlegt worden.

Die Landhausvilla kann bei Bedarf mit einem Extraeingang des offenen Dachgeschosses für die zweite Familie genutzt werden. Ein weiterer Küchenanschluss ist vorhanden.

Die Heizung besteht aus einer neuen Luftwärmepumpe, die Ölheizung ist derzeit still gelegt, kann jederzeit nach Bedarf wieder in Betrieb genommen werden.

Dieses sehr, moderne Landhaus besteht aus einem Erdgeschoss, offenem Dachgeschoss und einem vollem, beheiztem Untergeschoss.

Der offene Sichtdachstuhl verleiht den Raum in einem gemütlichen Charakter, in dem die Dachbalken sichtbar bleiben.

Die gesamten Geschosse, auch das Untergeschoss wird mit einer Fußbodenheizung beheizt. Der Wärmegrad kann für jedes Zimmer extra eingestellt werden.

Für die Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe und Bekleidungen wurden Wärmedämmziegel mit 36, 5 cm verputzt.

Die hochwertige Eingangstür in Altholz ist von der Firma Pieno (ca. 13.000 €).

Hochwertige Glas/Metall-Eingangstüren in den offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit neuer Küche.

Die Böden im Erd- und Dachgeschoss sind mit hochwertigen Holzböden in Eiche verlegt worden.

Der Hersteller ist die österreichische Firma Kaindl.

Ausstattung

Der Grundofen mit beiderseitigen Glas ist von der Firma Biofire. Dieser heizt extrem schnell und benötigt wenig Brennholz, zudem hat dieser Kaminofen eine enorm starke Wärmespeicherfähigkeit. Durch die patentierte Sichtscheibe, ist es möglich, dass die Scheiben immer sauber bleiben.

Neue, vollwertige Küche von Juno mit Bora-Kochfeld.

Vorrichtung für Außenkameras und Alarmanlage für innen und außen sind vorhanden.

Wohnraum und Schlafräum im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu den überdachten Terrassen mit ca. 37 m² Dachgeschoss mit Terrasse.

Satellitenschüssel vorhanden.

Im beheiztem Untergeschoss ist ein hochwertiger Vinylboden verlegt worden, weiterhin befindet sich ein Bad mit (Dusche), Waschbecken und Toilette, ein Saunaanschluss ist vorhanden.

Alle Fenster sind dreifachverglast.

Im gesamten Haus sind vollelektrische Rollläden vorhanden.

Objekt-Nr. 2026-100 | 94094 Rotthalmünster



Doppelgarage ca. 6 x 7 Meter

Carport ca. 6 x 6 Meter

Möglichkeiten einer Photovoltaikanlage am Dach vom Carport mit weiteren PV-Flächen sind vorhanden.

Bei diesem neuen Ein-/Zweifamilienhaus besteht eine Werksgarantie bis zu 5 Jahre



Neuerbaute Landhausvilla



Neuerbaute Landhausvilla



Neuerbaute Landhaus



Neuerbaute Landhaus



Neuerbaute Landhausvilla



Neuerbaute Landhausvilla



Neuerbaute Landhausvilla



Neuerbaute Landhausvilla



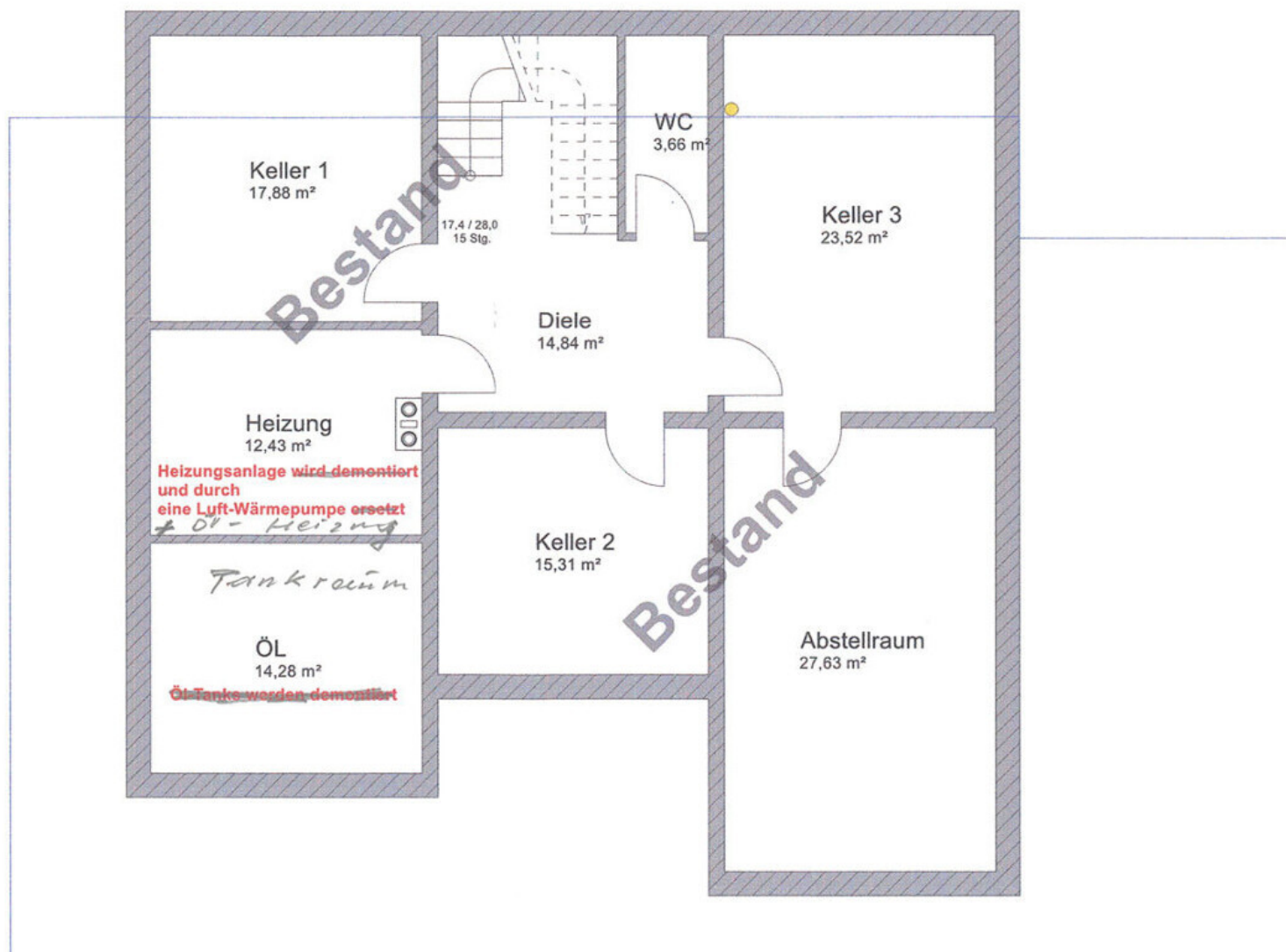
Neuerbaute Landhausvilla



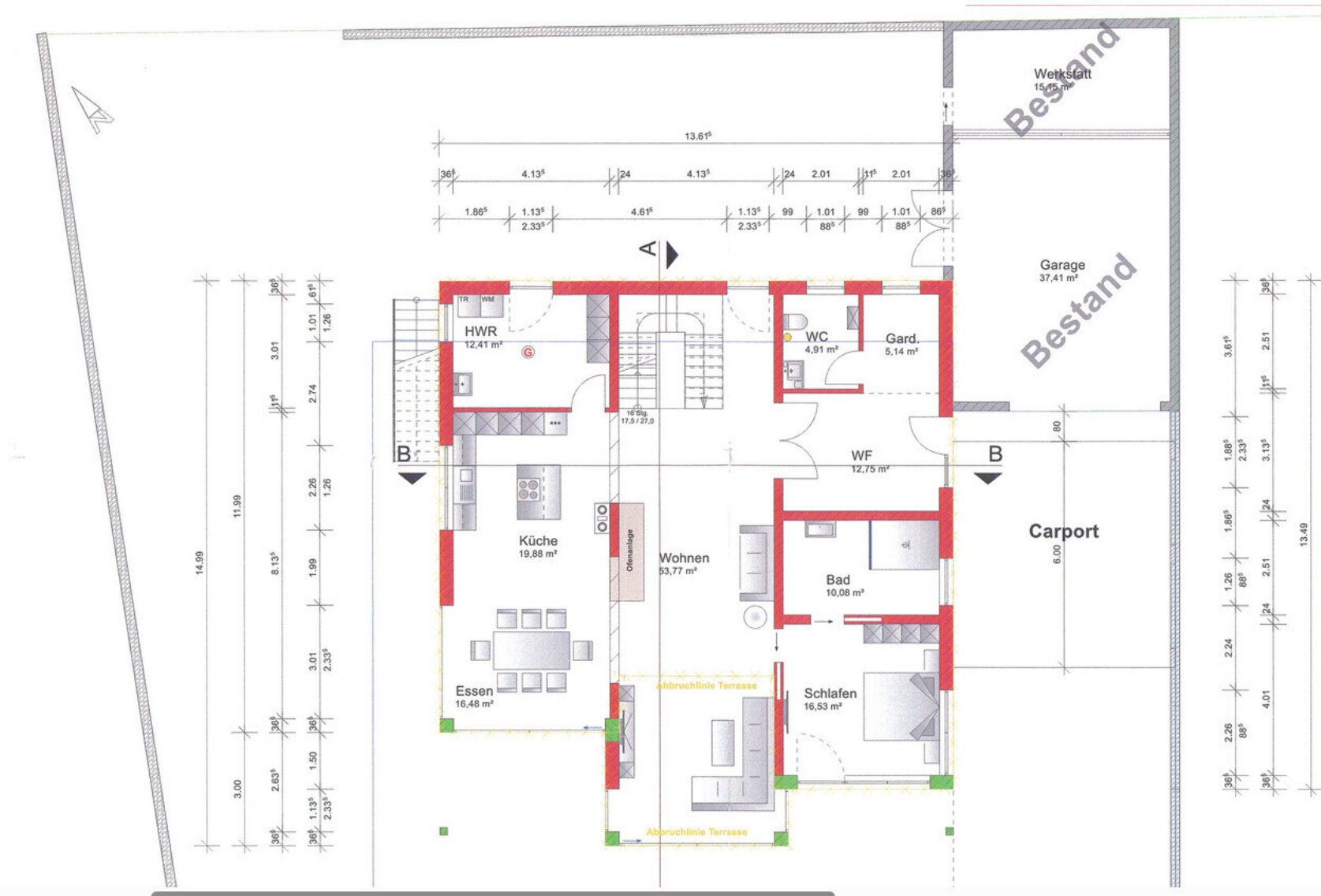
Neuerbaute Landhausvilla



Neuerbaute Landhausvilla



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Am Obstgarten 12
84307 Eggenfelden

Telefon: +49 1718657027
Email: info@ausweger-immobilien.de
Web: ausweger-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Robert Ausweger

Am Obstgarten 12
84307 Eggenfelden

Telefon: +49 1718657027
Mobil: +49 1718657027
Email: anfragen@ausweger-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.