

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rottenburg a.d. Laaber

3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Rottenburg a.d. Laaber



Objekt-Nr. OM-418470

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Barnitzki

84056 Rottenburg a.d. Laaber
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Carports	2
Hausgeld mtl.	408 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne neuwertige Erdgeschosswohnung befindet sich in einer offenen Wohnsiedlung in Rottenburg an der Laaber. Die Fertigstellung des Mehrparteienhauses (10 Wohnungen) war im September 2023, die Wohnung ist ca. 2,5 Jahre alt und entspricht den neuesten Energiestandards. Dazu gehören neben einer Fußbodenheizung auch elektrische Rolläden, sowie eine Wohnraumlüftung, eine Pelletsheizung und eine besonders energieeffiziente Bauweise.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.

In direkter Umgebung gibt es mehrere Spielplätze, sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten die fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Mit ca. 100m² Wohnfläche und einem zusätzlichen Lagerraum im Kellergeschoss bietet die Wohnung viel Platz für Pärchen, Singles, Senioren oder eine kleine Familie. Neben der Wohnung gibt es noch eine große überdachte Terrasse, sowie einen Garten mit ca. 160m², wovon ca. 18m² auf die Terrasse selbst entfallen.

Es gibt einen Wohn-/Essbereich, 2 Schlafzimmer, eines davon mit separater Ankleide. Ein großzügiges Bad mit Fenster, Waschmaschinenanschluss, Badewanne und 1,60m tiefer, bodengleicher Dusche. Die Küche wurde bei Bezug neu eingebaut und ist mit hochwertigen Geräten (Siemens, Neff) und einer Silestone Arbeitsplatte ausgestattet. Insgesamt wurde auf hochwertige Materialien geachtet, da die Wohnung selbst genutzt wurde.

Parkmöglichkeiten gibt es direkt vor dem Haus, zur Wohnung gehören 2 überdachte Carport-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Haustür. Die Carportplätze sind bereits für eine Wallbox vorbereitet.

Fotos vom Garten können Auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Kaufpreis Wohnung.....399.000€ inkl. 2 Stellplätzen im Carport

Neuwertige Küche.....10.000€

Gesamtpreis: 409.000€

Das monatliche Hausgeld beträgt 408,00€.

Die Wohnung wird derzeit selbst bewohnt. Die Übergabe erfolgt nach Absprache.

Für den Kauf fallen keine zusätzlichen Maklergebühren an, es handelt sich um einen Privatverkauf.

Anfragen bitte nur per Mail.

Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Echtholzparkett im Fischgrätmuster
- 1,60m tiefe Dusche mit Fliesen im Fischgrätmuster
- Klinkerwand im Wohn-/Essbereich (echter Ziegel)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in Rottenburg an der Laaber. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es einige Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und diverse Supermärkte. Im Ort gibt es Kita's, Kindergärten, Schulen und ein Schwimmbad.

Fahrzeit nach Landshut ca. 20min, nach München ca. 55min und Regensburg 35min.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen



Flur vom Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur zu Abstellraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Klinkerverblendung



Echtholzparkett

Exposé - Galerie



Fliesen Dusche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung