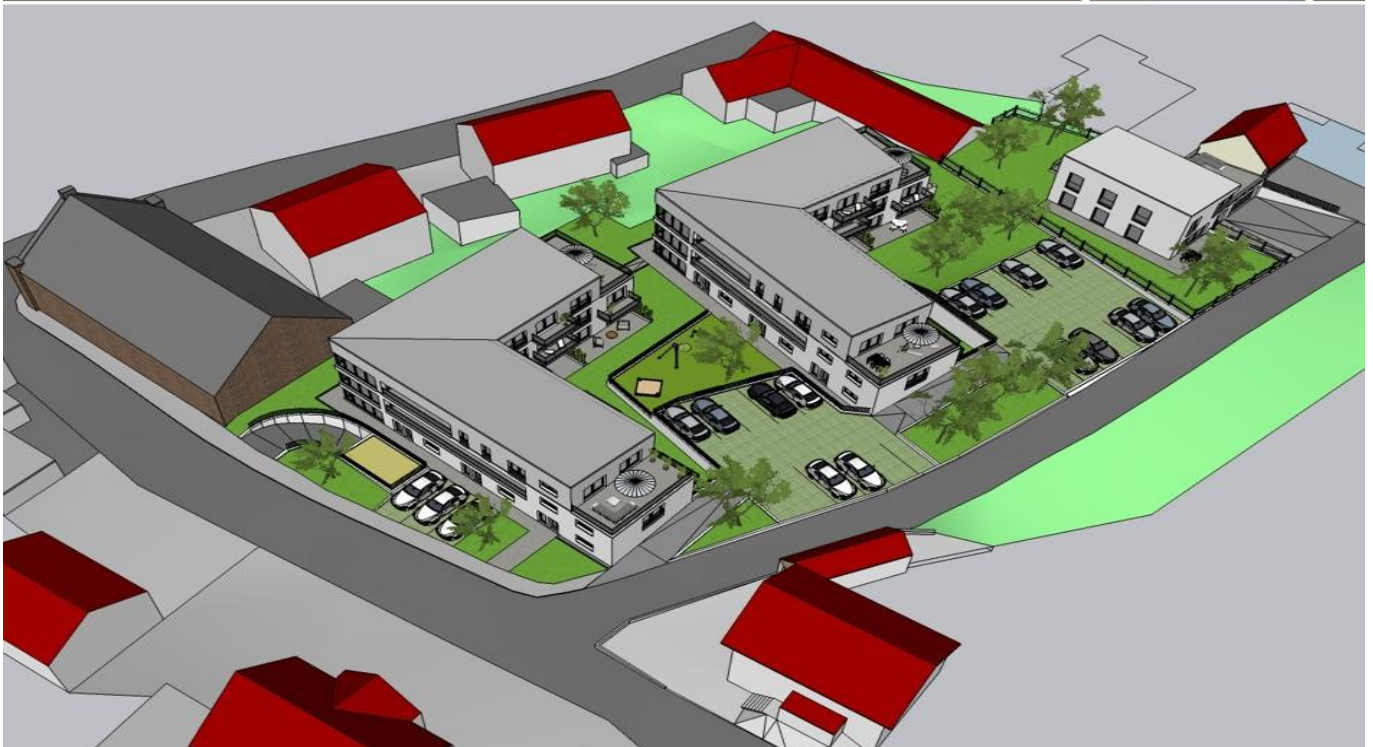


Rottenburg an der Laaber

# Die Bagger warten schon! Perfektes Bauprojekt mit genehmigtem Plan für 26 Einheiten in Rottenburg!

Objektnummer: 25085031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.811 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Auf einen Blick

|              |                                             |           |               |
|--------------|---------------------------------------------|-----------|---------------|
| Objektnummer | 25085031                                    | Kaufpreis | 1.250.000 EUR |
| Stellplatz   | 20 x Freiplatz, 32 x Tiefgarage, 4 x Andere |           |               |

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie



| Marktpreis | akt. Preis | Preis/m² |
|------------|------------|----------|
| 211.350 €  | 194.210 €  | 1.150 €  |

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Ein erster Eindruck

Die Bagger warten schon!!! Attraktives Bauprojekt mit genehmigter Planung für 26 Wohneinheiten in Rottenburg an der Laaber!!! In zentraler Lage von Rottenburg bietet sich eine herausragende Möglichkeit zur Realisierung eines großen Wohnbauprojekts. Auf einem ca. 2.811 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ein Baubescheid für zwei Wohngebäude mit insgesamt 26 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.890 m<sup>2</sup> genehmigt. Die durchdachte Planung ermöglicht eine hohe Grundstücksausnutzung und ein modernes Wohnkonzept, das flexibel umgesetzt werden kann. Das Grundstück, das früher einen Supermarkt beherbergte, überzeugt durch seine zentrale und ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Das Stadtzentrum ist schnell erreichbar, wodurch eine hervorragende Anbindung zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln besteht. Dies macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Dank einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,88 wird das Potenzial des Grundstücks optimal genutzt. Zusätzlich kann eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen für komfortables und geschütztes Parken errichtet werden. Weitere 20 Außenstellplätze und 4 Gästeparkplätze liefern zusätzliche Flexibilität. Das erstklassige Projekt zeichnet sich durch eine stilvolle und moderne Architektur aus, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Ob und wann die Bebauung erfolgt, bleibt dem zukünftigen Eigentümer überlassen. Dieses Bauvorhaben ermöglicht eine seltene Gelegenheit in Rottenburg – sei es als Investment oder zur individuellen Gestaltung eines hochwertigen Wohnensembles. Die bestehende Gewerbehalle ist derzeit für monatlich 1.250,- € inkl. NK vermietet. Das Mietverhältnis ist vor der Realisierung des Bauvorhabens kurzfristig kündbar. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots.

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- ? Zentrale Lage – wenige Gehminuten ins Stadtzentrum.
- ? Genehmigter Bauplan für zwei Wohngebäude mit insgesamt 26 Wohneinheiten.
- ? Optimale Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,6.
- ? Ca. 1.890 m<sup>2</sup> genehmigte Wohnfläche auf einem ca. 2.811 m<sup>2</sup> großen Grundstück.
- ? 56 Stellplätze – 32 Tiefgaragen- und 20 Außen- und 4 Gästeplätze
- ? Flexibilität – das Bauvorhaben kann realisiert werden, muss aber nicht zwingend errichtet werden

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Alles zum Standort

Das erstklassige Grundstück befindet sich ca. 25 km nordöstlich von Landshut in der Stadt Rottenburg an der Laaber. Für die Ausbildung des Nachwuchses gibt es sowohl eine Grund- und Mittelschule als auch eine Realschule. Die vielen Grünflächen der Stadt sorgen für ein angenehmes Klima und spiegeln ein attraktives Stadtbild wider. Der nur wenige Gehminuten entfernte Stadtpark ist perfekt zum Entspannen aber auch zum Spielen mit den Kindern geeignet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Rottenburg mit einem guten Angebot gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte und Apotheken, Banken etc. sind binnen weniger Minuten erreichbar. Rottenburg liegt zwischen den Autobahnen A92 München-Deggendorf und A93 München-Regensburg, so dass die Anfahrt der oben genannten Städte deutlich erleichtert wird. Ebenso erreichen Sie den Münchner Flughafen in ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25085031 - 84056 Rottenburg an der Laaber

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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