

Zwischen Kurtradition und ländlicher Idylle



Einfamilienhaus
D-94094 Rothalmünster

480.000 **162** **7** **1.400**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer Grundstück m²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	480.000
Provision	5,35 % (inkl. MwSt.)

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	162
Anzahl Zimmer	7
Grundstück m ²	1.400
Baujahr	1980
Frei ab	sofort
Zustand	gepflegt

Anbieter



Garant Immobilien AG

Wilhelmstraße 5
D-70182 Stuttgart
Telefon: 0711/239550
Fax: 0711/23955150
Bürozeiten:
Mo-Fr 8:30 - 21:00 Uhr, Sa 09:00 - 15:00 Uhr

Kurzexposé

Dieses charmante, freistehende Anwesen in Rothalmünster vereint die Ruhe des Landlebens mit modernem Wohnkomfort und schafft damit den perfekten Rahmen für ein entspanntes Familienleben. Die großzügige Architektur bietet viel Raum zum Wohlfühlen und Zusammenleben, während gleichzeitig genügend Rückzugsorte für Momente der Ruhe und Privatsphäre erhalten bleiben.

Die Raumaufteilung ist vielseitig und durchdacht, sodass sich individuelle Wohnideen mühelos verwirklichen lassen. Der voll unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum und lässt sich ganz nach Bedarf nutzen, etwa als Hobbyraum oder Werkstatt.

Ein weiterer Vorteil des Anwesens ist die großzügige angrenzende Scheune, die das Grundstück funktional erweitert. Sie bietet reichlich Platz für Landmaschinen oder andere landwirtschaftliche Geräte und kann ganz nach den individuellen Bedürfnissen genutzt werden.

Das Haus bietet eine hervorragende Energieeffizienz. Eine moderne Pelletheizung sorgt für eine kostengünstige und umweltfreundliche Wärmeversorgung, während die Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort bietet. Dreifachverglaste Fenster gewährleisten eine optimale Wärmedämmung und schützen gleichzeitig vor Lärm und Witterung. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, die umweltfreundlichen Strom liefert und dabei hilft, die Energiekosten langfristig zu senken.

Ergänzt wird das Anwesen durch eine landwirtschaftliche Fläche mit rund 1.400 Quadratmetern. Diese bietet viel Raum zur freien Entfaltung im Grünen.

Ein Zuhause, das Ruhe, Weite und moderne Ausstattung auf harmonische Weise verbindet. Perfekt für alle, die das Leben auf dem Land genießen möchten, ohne auf Komfort zu verzichten.

Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

- * Dreifachverglaste Fenster
- * Moderne Pelletheizung
- * Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- * Photovoltaikanlage auf dem Dach
- * Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum
- * Große Scheune mit Platz für Traktoren, Geräte, Anhänger oder Werkstatt
- * Zusätzliches Grundstück mit ca. 1.400 qm landwirtschaftlicher Nutzfläche

Energiebedarfsausweis
Energiekennwert: 249,70 kWh/(qm*a)
Energieeffizienz: Klasse G (<250)
Heizung: Zentralheizung mit Pellets
Baujahr laut Energieausweis: 1980

Ausstattung

Bodenbeläge

Parkett

Fliesenboden

Flächen und Raumaufteilung

Park-/Hofflächen

Garage

Lage und Infrastruktur

Rotthalmünster liegt im Herzen des niederbayerischen Bäderdreiecks, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Die charmante Marktgemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie einem modernen Krankenhaus.

Die Nähe zur österreichischen Grenze (ca. 10 Minuten Fahrzeit) sowie die gute Erreichbarkeit der Städte Passau und Salzburg machen den Standort auch für Pendler und Berufstätige attraktiv.

Dank der naturnahen Umgebung, gut ausgebauter Rad- und Wanderwege sowie der Nähe zu Thermalbädern ist Rotthalmünster auch bei Naturfreunden und Erholungssuchenden beliebt.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	21.04.2025
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	249,7
Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Pellets
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr lt. Energieausweis	1980

Bilder



Wohnzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Haus + Scheune



Ausßenansicht



Hinterhof