

Roßbach

# Attraktives großes Einfamilienhaus im mediterranem Stil zur Miete

????????? ??????????: 24172018



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

???? ??????????: 1.400 EUR • ??????????: ca. 187 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ?????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ??? ??????

???????? ?????:	24172018
????????	ca. 187 m <sup>2</sup>
?????????? ??	?????? ?? ?? ??????
???????	5
?????????? ?? ????????	4
????????	3
???? ?????:	2009
???? ?????:	2 x ?????? ???? ?????, 1 x ?????

?????	?????
?????	?????
????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????	?????, WC ?????, ?????
?????	?????

???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

????????????? ???? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	86.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	22.06.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
		?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????



????????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

??? ?????? ???????????

Das 2009 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Thanndorf und besticht durch seine hochwertige Ausstattung im mediterranen Stil. Mit fünf Zimmern, drei Bädern, einem Hauswirtschaftsraum und einer Küche inklusive Einbauküche bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Ebenen und überzeugt durch polierte Feinsteinfliesen, keramische Bodenfliesen, Natursteinbeläge sowie Laminat. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt über eine zentrale Hackschnitzel-Heizung mit Solarunterstützung. Die Kunststoffenster mit Doppelverglasung und eingelegten Messing Sprossen sowie die Rollläden im gesamten Haus sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die drei Bäder sind modern ausgestattet, wobei das Masterbad im Obergeschoss mit Natursteinverkleidung, einer Eckbadewanne, bodentiefer extra breiter Dusche, zwei Waschtischen und WC besonders luxuriös ist. Zur Immobilie gehört ein Garagen-Stellplatz in einer angrenzenden Halle, der Platz für Wohnwagen, Wohnmobil oder mehrere Fahrzeuge bietet. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und sorgt für schnelles Internet. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Insgesamt präsentiert sich diese gepflegte Immobilie als ideales Zuhause für eine Familie, die viel Wert auf Komfort und Qualität legt. Der ansprechende mediterrane Stil verleiht dem Haus eine charmante Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Interessenten sollten nicht zögern, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objekts zu überzeugen.

??????? ???????: 24172018 - 94439 Roßbach

???????????????? ???? ??????????

Großes Haus mit viel Fläche und hochwertiger Ausstattung

- zentrale Lage im Ortsteil Thanndorf
- Glasfaseranschluss
- 5 Zimmer
- 3 Bäder
- Hauswirtschaftsraum
- Küche inkl. Einbauküche mit allen Geräten und Natursteinarbeitsfläche
- Garagen-Stellplatz in angrenzender Halle ca. 59qm  
(geeignet für Wohnwagen, Wohnmobil oder mehrere Fahrzeuge)

Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamtem Haus
- Wärme- und Warmwasser-Erzeugung über zentrale Hackschnitzel-Heizung mit Solarunterstützung
- polierte Feinsteinfliesen
- keramische Bodenfliesen
- Natursteinbeläge
- Laminat
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und eingelegten Messing Sprossen
- Rollläden im gesamtem Haus

3 Bäder

- EG Duschbad mit WC und Waschtisch
- OG Duschbad mit WC und Waschtisch
- OG Masterbad mit

Natursteinverkleidung

Eckbadewanne

Bodentiefe extra breite Dusche

2 Waschtischen und WC

??????? ???????: 24172018 - 94439 Roßbach

??? ??? ??? ???????????

Das Haus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Roßbach/Thanndorf im nördlichen Landkreis Rottal-Inn, nahe der Mündung der Kollbach in den Vilskanal und die Vils. Die Entfernungen betragen ca. 21 km nach Vilshofen, 15 km nach Osterhofen, 25 km nach Landau und 24 km zur Kreisstadt Pfarrkirchen. Roßbach liegt günstig südlich der A92 und zwischen den Bundesstraßen B20 im Westen und B8 im Osten an der Staatsstraße St2115. Diese Verkehrsanbindungen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Orte. Die Gemeinde Roßbach entstand durch Gebietsreformen in den 1970er Jahren und umfasst die ehemaligen Gemeinden Roßbach, Schmiedorf, Untergrafendorf, Münchsorf und Thanndorf. Mit etwa 2900 Einwohnern bietet sie eine familiäre Atmosphäre. In Roßbach gibt es einen Kindergarten, eine Kinderkrippe und eine Grundschule, während weiterführende Schulen in Arnstorf, Pfarrkirchen und Eggenfelden leicht erreichbar sind. Der Hauptort Roßbach wächst beständig durch mehrere Siedlungsgebiete, wobei die dörfliche Entwicklung gezielt gefördert wird, um den heimatlichen Raum wirtschaftlich und kulturell zu stärken. Das Haus bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an Verkehrswege und städtische Infrastruktur, ideal für eine familienfreundliche Umgebung und eine lebendige Dorfgemeinschaft.

??????? ???????: 24172018 - 94439 Roßbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24172018 - 94439 Roßbach

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nancy Lorenz

---

Stadtplatz 39 ??????????? Rottal-Inn  
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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