Rettenbach

Modernes Einfamilienhaus mit Kaminofen und pflegeleichter Gartenanlage

Objektnummer: 26201071



KAUFPREIS: 467.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.92 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 354 m^2

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26201071
Wohnfläche	ca. 127.92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	467.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergie-verbrauch	47.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

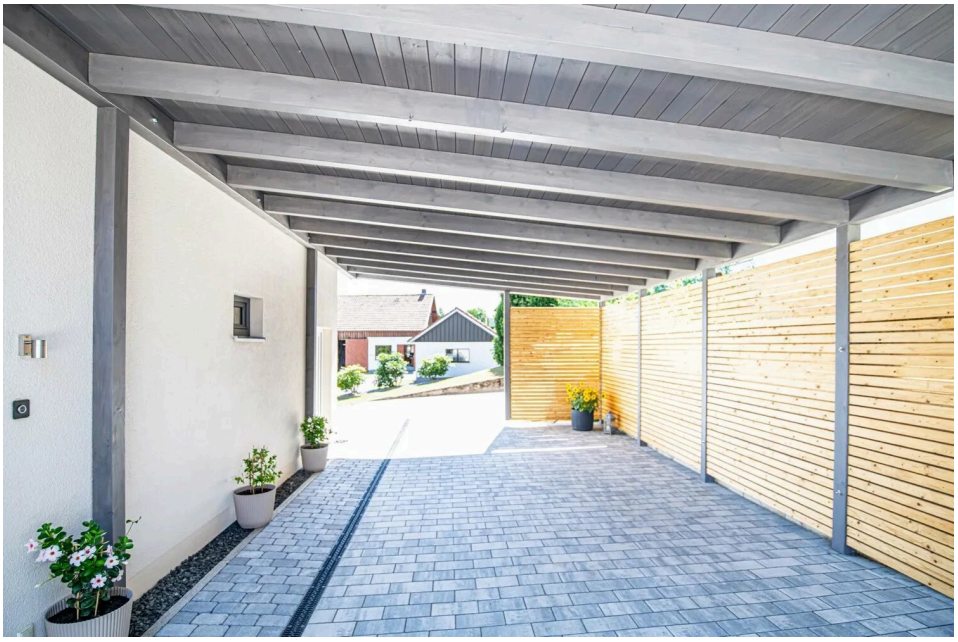
Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie

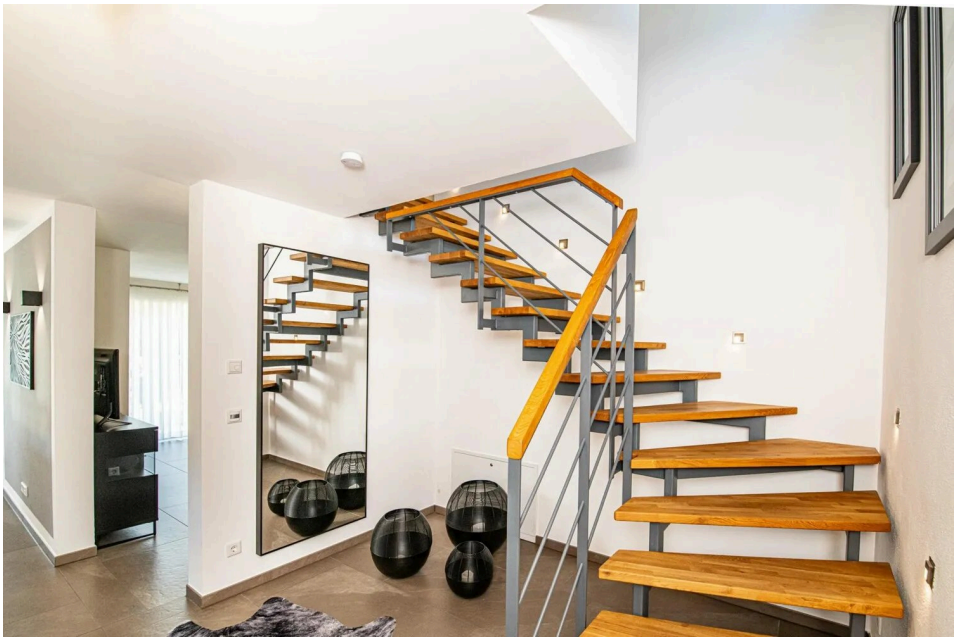




Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

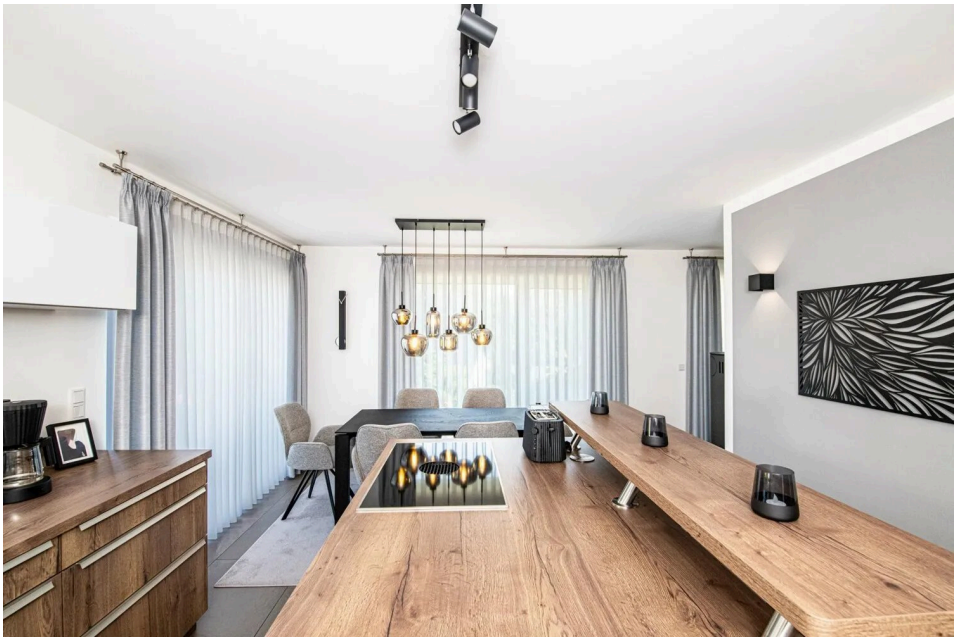
Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

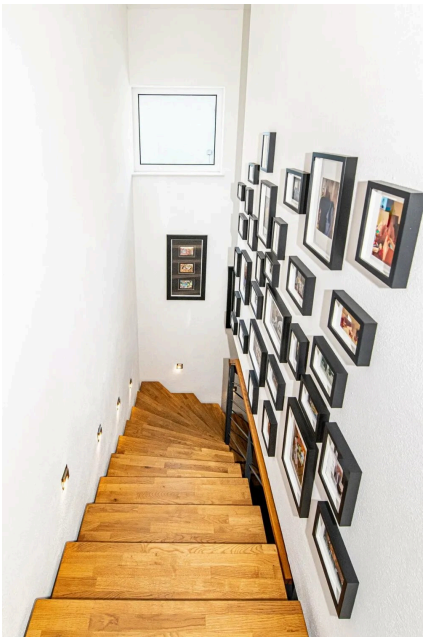
Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie

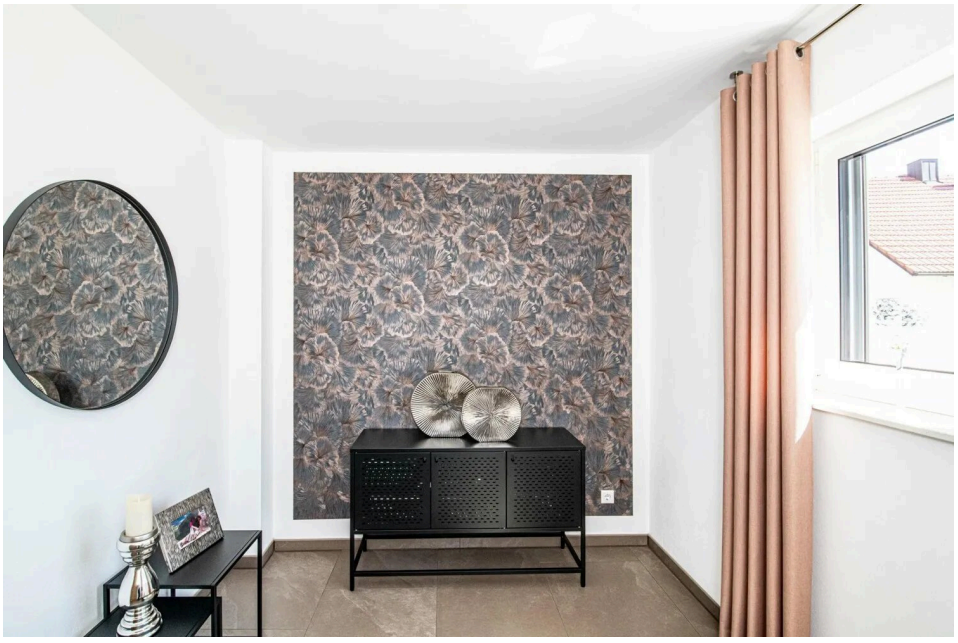




Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

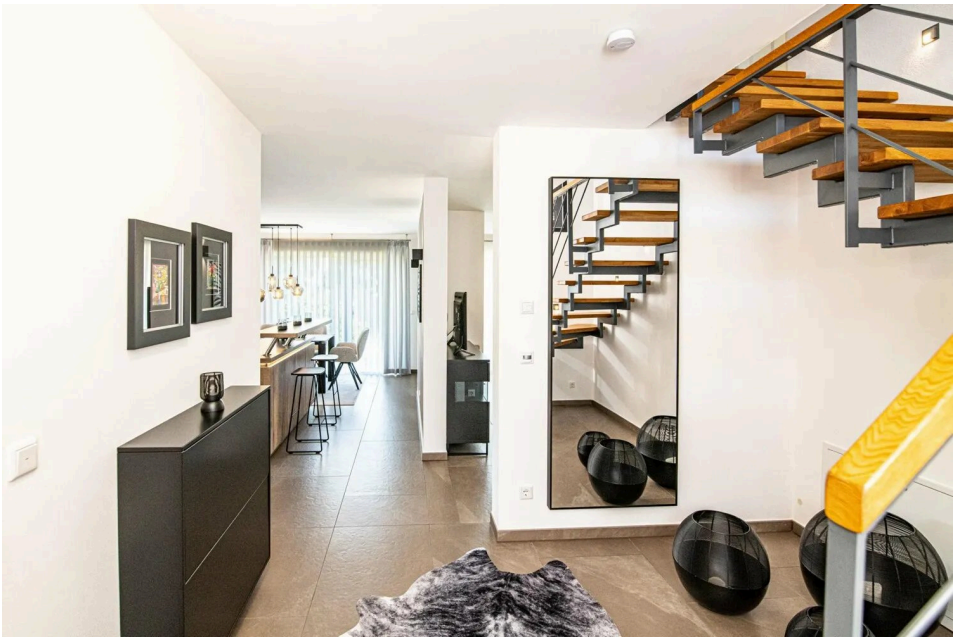
Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

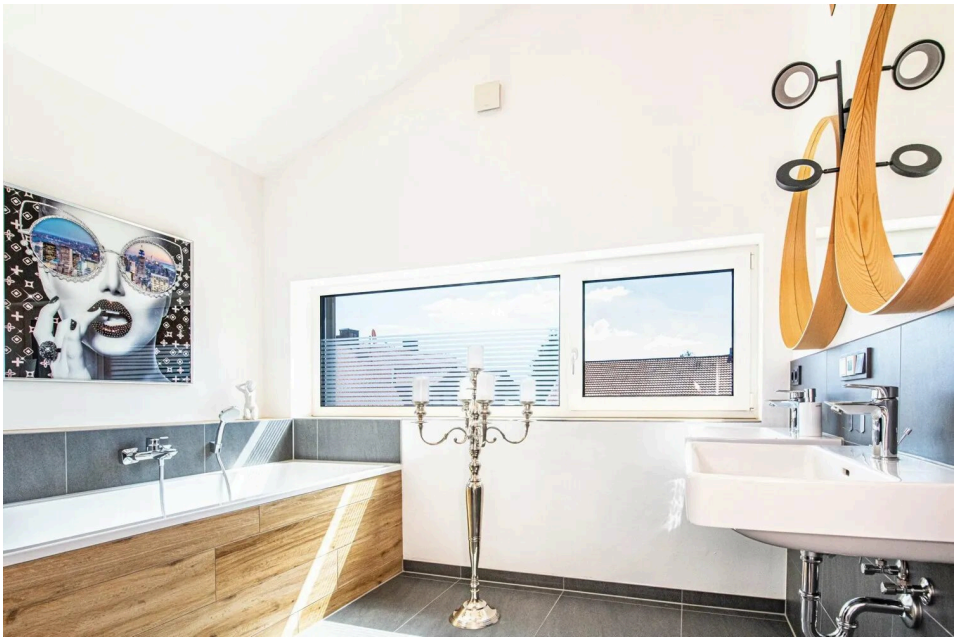
Die Immobilie

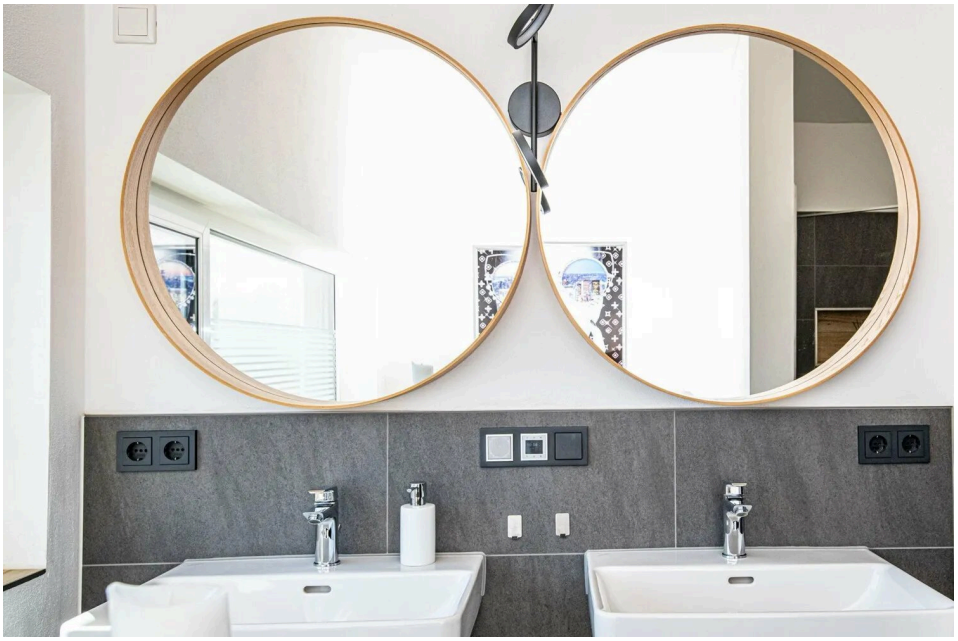




Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

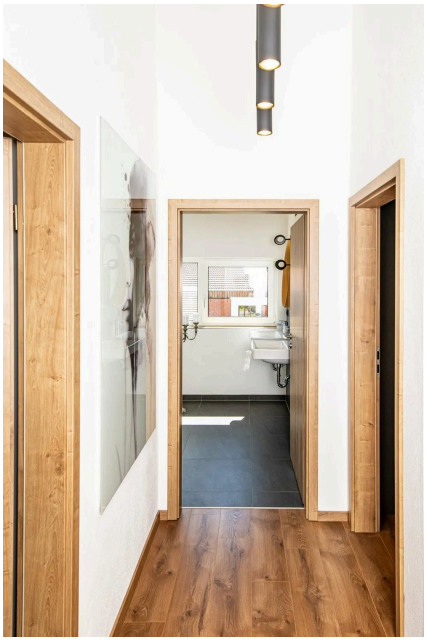
Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

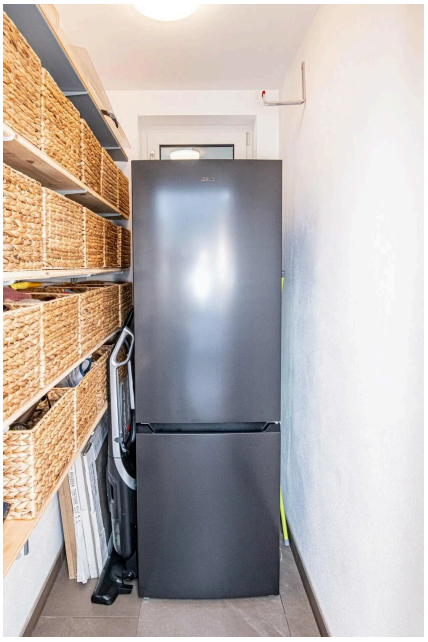
Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie

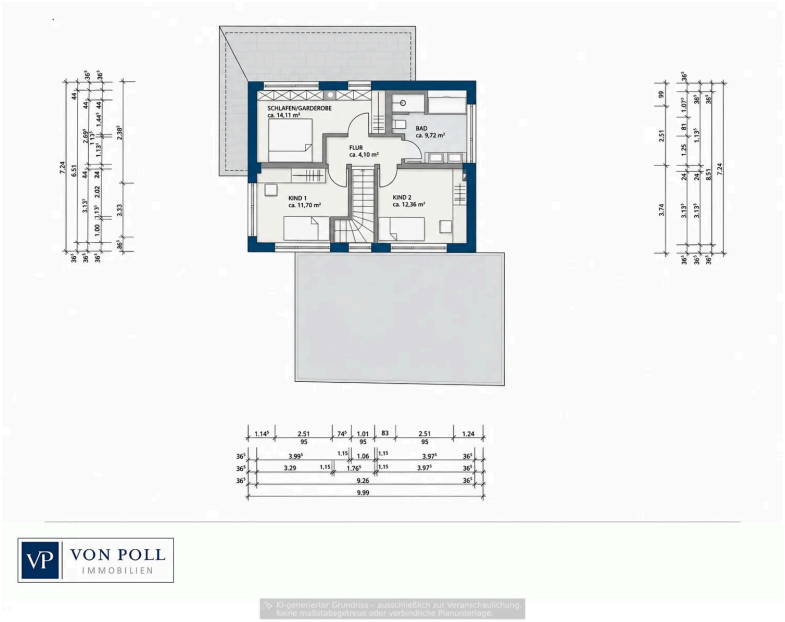




Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Ein erster Eindruck

Schon beim ersten Schritt über das Grundstück spürt man die Sorgfalt, mit der dieses Einfamilienhaus gestaltet wurde. Das Gebäude aus dem Jahr 2020 steht selbstbewusst auf ca. 354 m² und verbindet zeitgemäße Architektur mit spürbarer Wohnlichkeit. Die klare Linienführung der weißen Fassade, das dunkel gedeckte Dach und die Natursteinmauern verleihen dem Haus einen modernen, zugleich einladenden Charakter. Die Einfahrt führt direkt an einen überdachten Stellplatz, flankiert von gepflegten Beeten und großzügigen Pflasterflächen, die den Zugang leicht und komfortabel machen.

Im Inneren herrscht eine Atmosphäre, die von Licht und sorgfältig abgestimmten Materialien lebt. Die Wohnfläche von ca. 141 m² verteilt sich auf fünf Zimmer, wobei der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück bildet. Großformatige Fenster lassen viel Tageslicht herein und verbinden Innen und Außen. Ein Kaminofen sorgt für behagliche Wärme an kühlen Tagen, die Fußbodenheizung verteilt diese gleichmäßig im ganzen Haus. Sanfte Farben, natürliche Holzoberflächen in der Küche und ausgesuchte Leuchten schaffen eine ruhige, ungezwungene Stimmung, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Die Küche überzeugt mit durchdachtem Design, die Arbeitsflächen in Holzoptik setzen Akzente und laden zum gemeinsamen Kochen ein. Der Essbereich grenzt direkt an die Terrasse, so dass sich das Leben im Sommer mühelos nach draußen verlagert. Die Terrasse selbst bietet Platz für gesellige Nachmittage oder ruhige Morgenstunden im Freien, eingerahmt von liebevoll angelegter Bepflanzung und Naturstein.

Über einen Flur mit geschmackvollem, hochwertigem Treppenbelag gelangt man in das Obergeschoss. Hier erwarten einen drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Rückzugsorte oder Arbeitsbereiche nutzen lassen. Das Badezimmer im Obergeschoss beeindruckt mit eleganten Armaturen, zwei runden Spiegeln über dem Doppelwaschtisch und viel Tageslicht. Eine freistehende Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die klaren Linien und die Auswahl der Materialien auch hier das hohe Niveau der Ausstattung unterstreichen.

Das gesamte Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand, jedes Detail wirkt durchdacht, ohne sich aufzudrängen. Die Stimmung ist ruhig, offen, von wohltuender Klarheit geprägt. Wer Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort, Qualität und ein harmonisches Umfeld legt, findet hier einen Ort, an dem das Ankommen leichtfällt.

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Ausstattung und Details

- sehr gepflegte Immobilie
- pflegeleichter Garten
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Kaminofen

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einem kleinen Vorort der Gemeinde Rettenbach.

Eingebettet in die idyllische Oberpfalz, besticht Rettenbach durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine überschaubare, familienfreundliche Gemeinde mit rund 1.800 Einwohnern. Die ländliche Struktur mit zahlreichen Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen schafft ein sicheres und harmonisches Wohnumfeld, das besonders durch seine stabile Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen überzeugt.

Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur solide: Hausärzte und Apotheken sind in nahegelegenen Orten gut erreichbar und die bayerische Schulqualität sowie Schülerbusse gewährleisten eine verlässliche Bildungsperspektive für Ihre Kinder.

Die Gemeinde Rettenbach präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien Geborgenheit und eine naturnahe Lebensweise in Einklang bringen können. Die vorhandenen kleinen Ortsteile mit ihren Einfamilienhäusern schaffen eine vertraute Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Gemeinschaft gelebt wird. Die ruhige Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet Raum für Erholung und gemeinsame Familienmomente in sicherer Atmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine naheliegende Bushaltestelle in nur einer Minute Fußweg gegeben, was die Mobilität auch ohne Auto erleichtert.

Insgesamt bietet Rettenbach Familien ein sicheres, naturnahes und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch seine ruhige Lage, die verlässliche Infrastruktur und das harmonische Miteinander überzeugt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete und erfüllte Zukunft zu gestalten.

nach Straubing Kernstadt ca. 30 min
nach Regensburg Kernstadt ca. 30 min

Objektnummer: 26201071 - 93191 Rettenbach

Sonstige Angaben

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: 26201071 - 93191 Rettenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com