



Objektnummer 6295

## ***Rottenbuch - Liebevoll gestaltetes Architektenhaus in begehrter Lage von Rottenbuch***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**Auf Anfrage**  
**2,38 % Maklerprovision inkl. 19 % Mehrwertsteuer inkl. MwSt.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>238,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>160,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>967,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>31.03.2036</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>79,99 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>01.04.2026</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

***Nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt, befindet sich das Haus in einer der begehrtesten Wohnlagen von Rottenbuch.***

***Die Nachbarschaft ist gemischt mit Familien, jungen Paaren und älteren Leuten in einem harmonischem und ruhigem Miteinander.***

***Die Gegend ist geprägt von hübschen Einfamilienhäusern.***

***Das Herz des Pfaffenwinkels mit seinem ehemaligen Kloster und der Stiftskirche nennt sich die Ortschaft Rottenbuch.***

***Die Ortschaft liegt idyllisch im Landkreis Weilheim/Schongau zwischen Peiting und Schongau.***

***Hier sind auch die beiden nächsten Zuganschlüsse nach Weilheim, München und Landsberg.***

***Ein Don Bosco Haus als Kindergarten und Kita und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort Rottenbuch, weiterführende***

***Schulen sind in der Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort vorhanden.***

***Wer Ruhe, Grün und schöne Wanderwege in einer der schönsten Kulturlandschaften der Welt sucht und dennoch die Nähe zu***

***Kleinstädten wie Landsberg und Weilheim mag, ist hier absolut am richtigen Ort.***

***Die Metropolregion München ist in ca. einer Stunde mit dem Auto erreichbar.***

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Interessenten,*

*in traumhaft ruhiger und idyllischer Lage in Rottenbuch (Landkreis Weilheim/Schongau präsentiert sich dieses erst im Jahr 2019 liebevoll renovierte Architektenhaus mit Gebirgsblick. Der nach Süden ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen ein und bietet gleichzeitig viel Platz für individuelle Gestaltung.*

*Die gute Raumaufteilung mit rund 400 m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche, ein gemütlicher Kachelofen, die offene helle Küche sowie die hochwertigen Einbauten sorgen für ein wohnliches Ambiente mit viel Charme. Früher verfügte das Haus über ein Schwimmbad, das heute professionell abgedeckt ist und als Wohnraum genutzt wird. Die Ursprungsplanung kann jedoch schnell wieder hergestellt werden.*

*Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss besteht aus einem Schlafzimmer mit Schrankraum, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Bad.*

*Der großzügige Keller enthält neben einem schönen Saunabereich mehrere praktische Räume mit viel Platz.*

*Alle im Untergeschoss befindlichen Flächen werden hier nicht in die Wohnfläche einbezogen, sondern nur als Nutzfläche gewertet.*

*Ein Objekt mit überzeugender Lagequalität – ideal als dauerhaftes Zuhause oder stilvoller Rückzugsort.*

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Exposé und weitere Informationen zukommen lassen.*

*Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers.*

*Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.*

*Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ramona Pfof*

*Immobilien Hasselbring*

## **Ausstattung**

### **Ausstattung:**

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in massiver Bauweise**
- **Sehr gutes Wohnklima mit maximale Behaglichkeit und nachhaltig gebaut**
- **Sanierung im Jahr 2019**
- **Hochwertige Ausstattung, Fliesen, massive Eichendielen im gesamten Erdgeschoss, helle Bäder und schöne Einbauküche**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Großzügiges Grundstück: 967 m<sup>2</sup> umgeben von Wiesen**
- **Nutzungsmöglichkeiten als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Ferienvermietung**
- **Separater Bereich für Au-pair oder Pflegekräfte mit eigenem Eingang**
- **Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit offenem Designer-Kamin und Sichtfenster**
- **Einbruch- und Schuss-sicheres Thermoglas an den neuen Fenstern und Terrassentür.**
- **Schön angelegter Außenbereich mit großer überdachter Terrasse und Freisitz, gesäumt von Obstbäumen und altem Baumbestand**
- **Geräumiges Gartenhaus**
- **Doppelgarage mit Überhöhe**

**Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung mit einem Tank von 8.000 Liter. Der Brennkessel wurde im Jahr 2004 erneuert.**

**Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Expose und weitere Informationen zukommen lassen.**

## **Sonstiges**

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.***

***Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.***

***Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Verfügung.***

***Die Maklerprovision ist für den Käufer und Verkäufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt jeweils 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer. Die Maklerprovision errechnet sich dabei jeweils aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.***

***Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich schriftlich mit.***

***Für weitere Fragen sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.***

***Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.***

***Im Alleinauftrag - Hasselbring Immobilien e.K., Untermarkt 40, 82418 Murnau a. Staffelsee  
Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Expose sind Eigentum von Hasselbring Immobilien e.K. und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden.  
Unsere Bilder sind teilweise mit KI-bearbeitet und entsprechen annähernd der tatsächlichen Ausstattung.***

***Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.***

















