



86935 Rott

Sanierungsprojekt in Rott: Bauernhaus mit ca. 170 m² Ausbaureserve



298.000 €

Kaufpreis

125,09 m²

Wohnfläche

352 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

DOMIZILACHT

IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,09 m ²
Nutzfläche	93 m ²
Gesamtfläche	147,98 m ²
Grundstücksfläche	352 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	2,99 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.04.2036
Baujahr (Haus)	1850
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	H
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Energieverbrauchskennwert	301.20



Zustand

Baujahr	1850
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert nein

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Massive Außenwände aus Sand- und Bruchstein
- Ca. 125 m² Wohnfläche im Haupthaus
- Ehemaliger Stall mit ca. 79 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Enorme Ausbaureserve von insgesamt ca. 170 m² Fläche
- Dacherneuerung in 2022 mit neuen Ziegeln und Schalung
- Drei neue Dachflächenfenster aus dem Jahr 2022
- Komplette Erneuerung der Elektrik inklusive Sicherungskasten (2014)
- Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2014
- Teilweise erneuerte Wasserleitungen
- Doppelt verglaste Fenster im Wohnbereich
- Zentralheizung über Flüssiggas
- Drei PKW-Stellplätze direkt am Objekt
- Zwei Vorgärten mit Süd-West- und Nord-Ost-Ausrichtung
- Potenzial für bis zu 3 Wohneinheiten (genehmigungspflichtig)
- Flexible Nutzung für Wohnen, Gewerbe oder Werkstatt möglich



Beschreibung

Das von uns angebotene Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert bietet eine solide Grundlage für Käufer mit eigenen Ideen und Gestaltungswillen. Auf einem ca. 352 m² großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre charakteristischen Sand- und Bruchsteinwände sowie vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Die bestehende Wohnfläche beträgt ca. 125 m² und wird durch ein direkt angebautes, ausbaufähiges Nebengebäude – den ehemaligen Stall – ergänzt.

Wichtige technische Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und schaffen eine Basis für die weitere Sanierung. Das Dach wurde 2022 inklusive neuer Schalung und drei Dachfenstern erneuert. Die Elektrik wurde 2014 vollständig modernisiert, Wasserleitungen teilweise ausgetauscht und ein Badezimmer eingebaut. Eine Flüssiggas-Zentralheizung sowie doppelt verglaste Fenster sind vorhanden. Insgesamt besteht jedoch ein deutlicher Modernisierungsbedarf, sodass sich das Objekt besonders für handwerklich versierte Käufer oder Investoren eignet.

Das größte Potenzial liegt in dem ehemaligen Stall mit ca. 79 m² sowie im Dachgeschoss (ca. 91 m²). Zusammen ergibt sich eine zusätzliche Ausbaureserve von rund 170 m². Vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung sind hier mehrere Nutzungskonzepte denkbar, etwa zwei bis drei Wohneinheiten oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Auch eine gewerbliche Nutzung der Nebenflächen ist möglich.

Zwei Vorgärten mit Süd-West- und Nord-Ost-Ausrichtung sowie drei Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab. Ob Sanierungsprojekt, Ausbauprojekt für Familien oder Entwicklungsprojekt für Projektentwickler und Handwerksbetriebe – diese Immobilie bietet die Chance, vorhandene Substanz weiterzuentwickeln und neuen Wohnraum zu schaffen.

Lage

Das Bauernhaus liegt zentral im Herzen von Rott, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Landsberg am Lech mit rund 1.700 Einwohnern. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine dörfliche Idylle aus, die den Alltag besonders lebenswert macht.

Kurze Wege sind hier garantiert: Den EDEKA-Markt Welzmler und die Traditionsbäckerei Storch erreichen Sie bequem zu Fuß. Für Familien ist die Lage ideal, da Kindergarten und Grundschule direkt im Ort ansässig sind. Freizeitangebote wie die Sportmöglichkeiten des TSV Rott befinden sich ebenfalls in direkter Nähe. Durch die zentrale Lage an der Ortsdurchfahrt ist das Objekt zudem leicht auffindbar – perfekt für eine gewerbliche Nutzung oder ein sichtbares Sanierungsprojekt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel: Die Bushaltestelle „Rott, Schongauer Straße“ liegt direkt gegenüber und erleichtert Schülern sowie Pendlern den Alltag erheblich. In nur 15 bis 20 Minuten erreichen Sie Landsberg am Lech und Schongau. Hier finden sich auch alle weiterführenden Schulen, wie das Dominikus-Zimmermann-Gymnasium, das Ignaz-Kögler-Gymnasium oder die Johann-Winklhofer-Realschule in Landsberg. Auch Dießen am Ammersee bietet mit dem Ammersee-Gymnasium und der Mädchen-Realschule ein erstklassiges Bildungsangebot in nur ca. 20 Minuten Entfernung.

Für Pendler ist die strategische Lage optimal. Über die B17 und A96 gelangen Sie in etwa einer Stunde nach München oder Augsburg. Den Flughafen Memmingen erreichen Sie in rund 45 Minuten. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als Standort für Ihr Business – in Rott genießen Sie eine perfekte Verbindung zwischen ländlicher Lebensqualität und schneller Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Sonstige Angaben



Um sich einen besseren Eindruck zu verschaffen, bitten wir Sie, sich vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins unsere virtuelle Tour anzuschauen. Auf unserer Website haben Sie die Möglichkeit, alle Räume virtuell zu begehen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn mehr als 5 Interessenten konkretes Interesse an dem Objekt äußern, starten wir ein Angebotsverfahren. Hierbei erhalten Sie nach erfolgter Besichtigung per E-Mail einen Einladungslink auf unsere Plattform. Es besteht dann die Möglichkeit, direkt online ein Angebot für die Immobilie abzugeben. Das aktuelle Höchstgebot ist für jeden sichtbar (anonymisiert).

IHR VORTEIL DABEI: Die Angebotspreise widerspiegeln die aktuelle Marktsituation, dadurch hat man eine transparente und faire Preisfindung.

Im Gegensatz zu einer Auktion wird der Zuschlag nicht zwangsläufig an das Höchstgebot erteilt. Stattdessen liegt die Entscheidung beim Verkäufer, ob und welches Kaufangebot er annehmen möchte. Er ist somit nicht verpflichtet, zu verkaufen, wenn die eingegangenen Angebote nicht seinen Erwartungen entsprechen. Durch das Angebotsverfahren besteht daher auch keinerlei Risiko finanzieller Verluste.

Mehr Informationen zum Angebotsverfahren finden Sie auf unserer Webseite unter www.domizilacht.de.





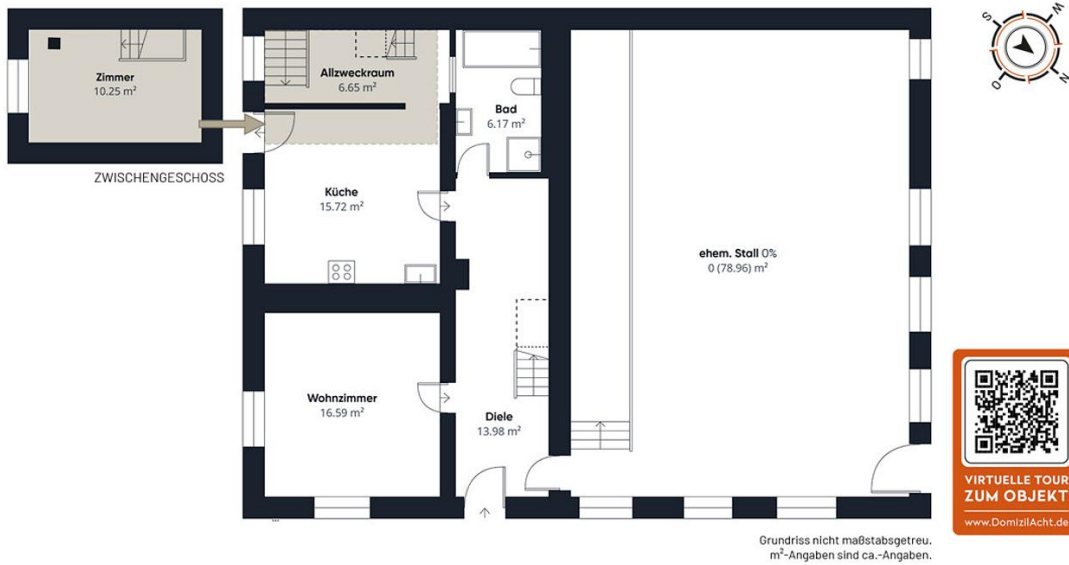


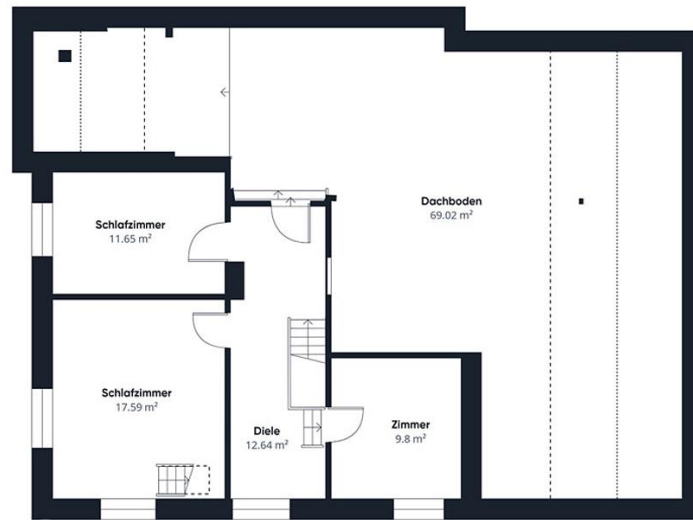












Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.



Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.



