

Zeitlos elegantes Einfamilienhaus mit Panoramablick und Garten – Effizienzhaus 40 Plus

94563 Otzing, Objektnr.: 730



Kaufpreis	669.000,00 €
Wohnfläche	ca. 249,53 m²
Zimmer	7
Mieter/Maklerprovision	Käufer-Makler-Provision 3,57 % (inkl. ges. MwSt) aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis

Energieausweis: Bedarfsausweis; 14,9 kWh/(m²*a); Energieeffizienzklasse A+; Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Strom; Baujahr lt. Energieausweis 2022



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

Die Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in Lailling, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Otzing im Landkreis Deggendorf. Die Lage überzeugt durch ihren ländlichen Charme in Verbindung mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Im nahegelegenen Otzing finden sich Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke. Weiterführende Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind im nur wenige Minuten entfernten Plattling vorhanden.

Über die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A92 (München–Deggendorf) besteht eine schnelle Verbindung nach Deggendorf, Straubing und in Richtung München.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Rad- und Spazierwege und lädt zu entspannten Stunden in der Natur ein – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Das Objekt: Bürgermeister-Ehrl-Ring 20, 94563 Otzing/Lailling

In herrlich ruhiger Lage, umgeben von Grünflächen, Wiesen und Feldern, präsentiert sich dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus – ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau vereint. Von hier aus genießen Sie nicht nur die entspannte Atmosphäre eines gepflegten Neubaugebiets, sondern auch einen traumhaften Blick auf die Berge des Bayerischen Waldes.

Wohnen mit Stil und Komfort

Bereits die Zufahrt über die gepflasterte Einfahrt zur Doppelgarage mit elektrischem Tor unterstreicht den hochwertigen Charakter dieser Immobilie. Von dort gelangen Sie mit wenigen Schritten direkt ins Haus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine einladende Garderobe, ein moderner Fitnessraum, ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin. Das Flammenspiel lässt sich sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus genießen.

Der Essbereich bietet Platz für eine große Tafel und öffnet sich zur überdachten Terrasse und dem Garten. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und einen wunderbaren Blick in die Natur. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche mit separater Speisekammer begeistert mit durchdachter Funktionalität und praktischer Gestaltung.

Der Technikraum mit moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Edle Eichendielenböden im Wohnbereich und stilvolle Fliesen in den Nebenräumen schaffen eine harmonische, natürliche Atmosphäre. Eine Glastür trennt Flur und Wohnbereich und sorgt gleichzeitig für Offenheit und Licht.

Privatsphäre und Raum im Ober- und Dachgeschoss

Über die elegant beleuchtete Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein geräumiger Flur, ein Hauswirtschaftsraum, ein stilvolles Badezimmer mit Wanne und Dusche, zwei helle Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet.

Eine stilvoll beleuchtete Treppe mit LED-Licht entlang der Stufen führt ins Dachgeschoss.

Hier befindet sich ein großzügiger Raum, der ganz nach Ihren Vorstellungen genutzt werden kann – ob als Rückzugsort, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

Die Technik & Ausstattung

Dieses Haus überzeugt nicht nur architektonisch, sondern auch technisch:

- Effizienzhaus 40 Plus mit hervorragendem Endenergiebedarf von nur 14,9 kWh/(m²·a)
- Massive Bauweise mit 49 cm Wärmedämmziegeln
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Wärmeerzeugung und Warmwasserspeicher
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion – ermöglicht über die Fußbodenheizung eine temperierte Raumkühlung im Sommer
- Photovoltaikanlage (5,5 kWp) mit Batteriespeicher (4,0 kWh Nutzkapazität)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin mit Sichtfenster von zwei Seiten, Schamottsteinen und Luftdruckwächter
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden
- Echtholzböden aus Eiche im Erdgeschoss, Korkböden in Holzoptik im Obergeschoss
- Beleuchtete Treppenaufgänge für ein stilvolles Ambiente
- Glasfaseranschluss

Baujahr: 2022

Wohnfläche: ca. 249,53 m²

Grundstücksfläche: ca. 726,00 m²

Flurstück: 6006/4



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

Der Verkaufspreis:

669.000,00 €

Die Käuferprovision:

Käufer-Makler-Provision 3,57 % (inkl. ges. MwSt) aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Fällig und zahlbar bei notarieller Verbriefung.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen; Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Mit Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer** zu zahlen. Die Provision ist mit Beurkundung des Kaufvertrages sofort fällig und zahlbar.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

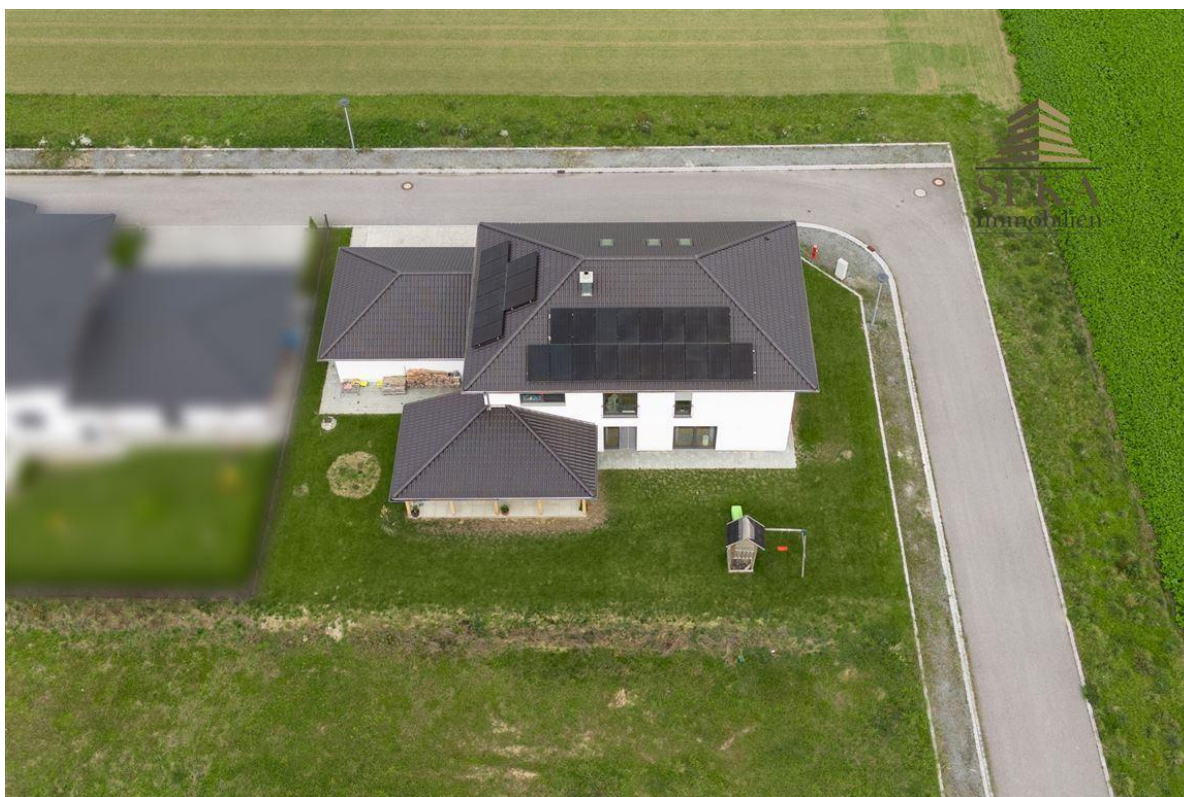
Zu widerhandlungen verpflichten zum Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Maklerprovision.

Gerichtsstand:

Soweit gesetzlich zulässig, gilt als Gerichtsstand **Deggendorf**.



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

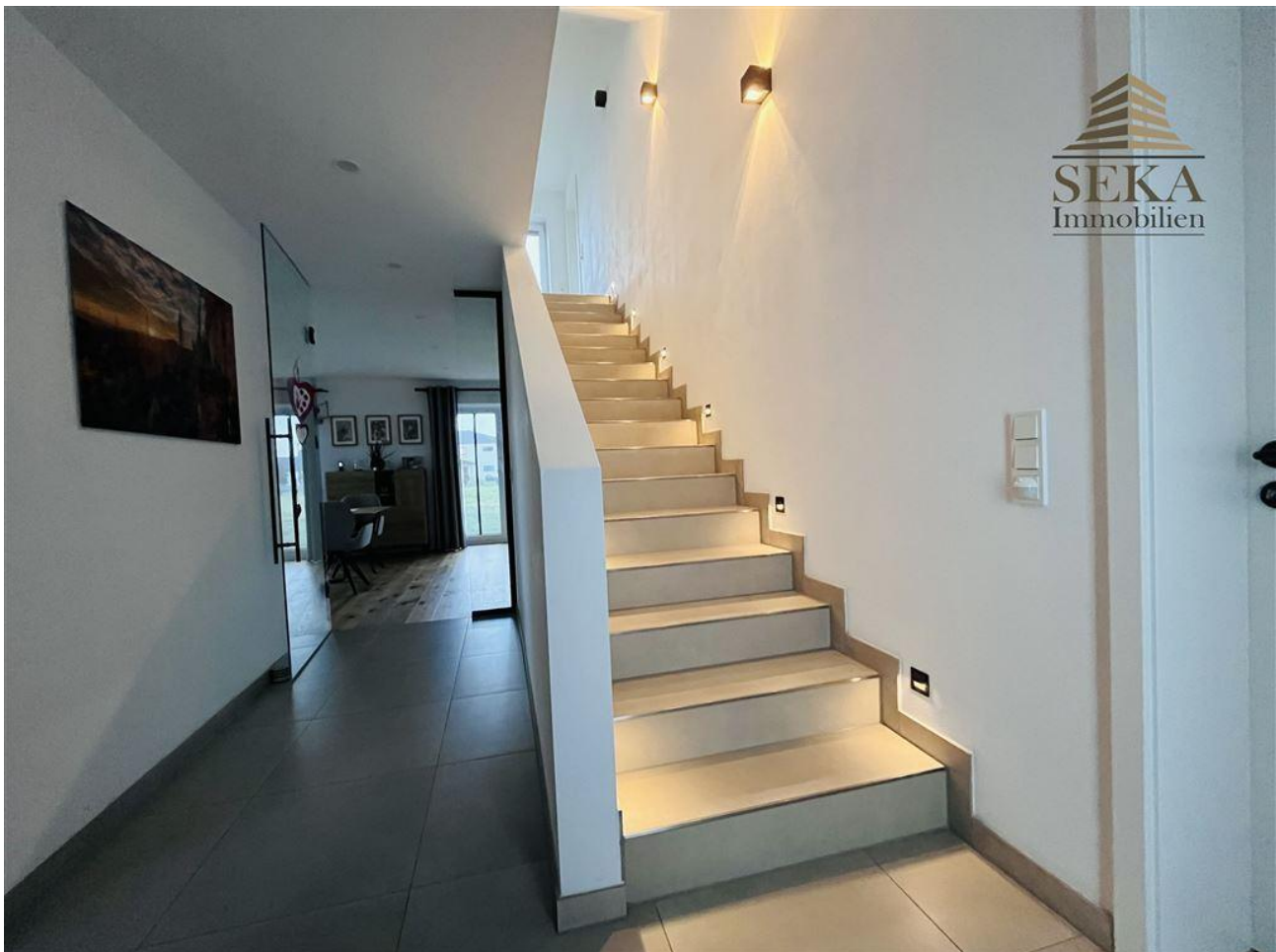


SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de







Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

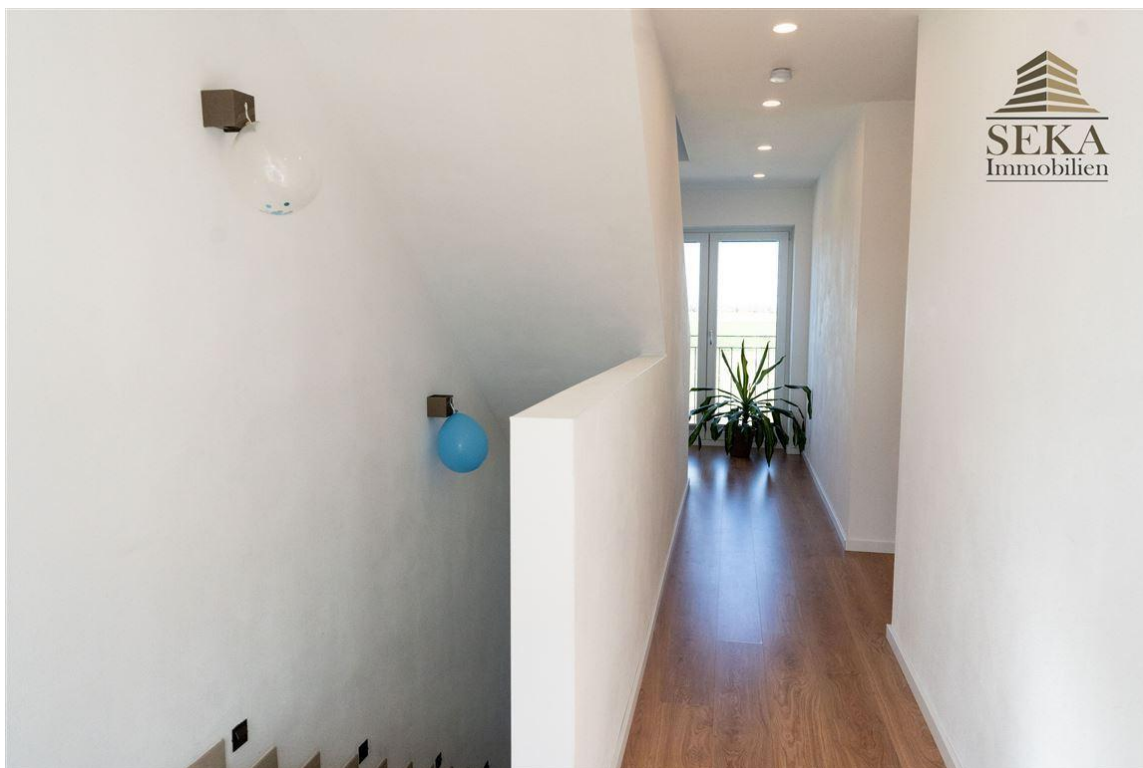


SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

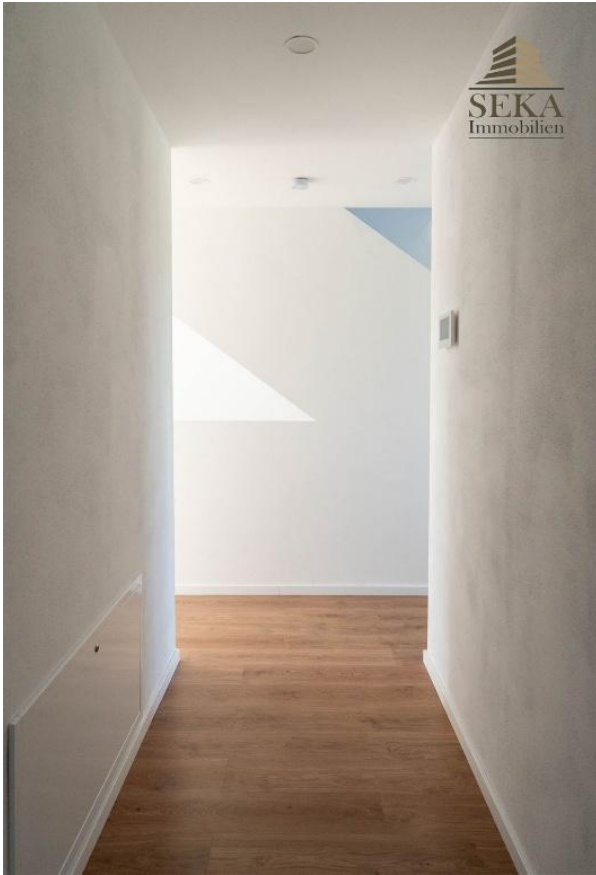


SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)



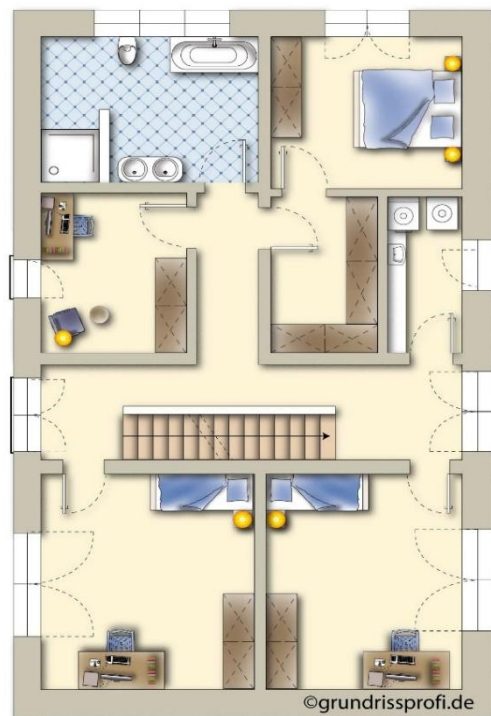
SEKA-Immobilien
Bahnhofstraße 5
94469 Deggendorf
<http://www.seka-immobilien.de>

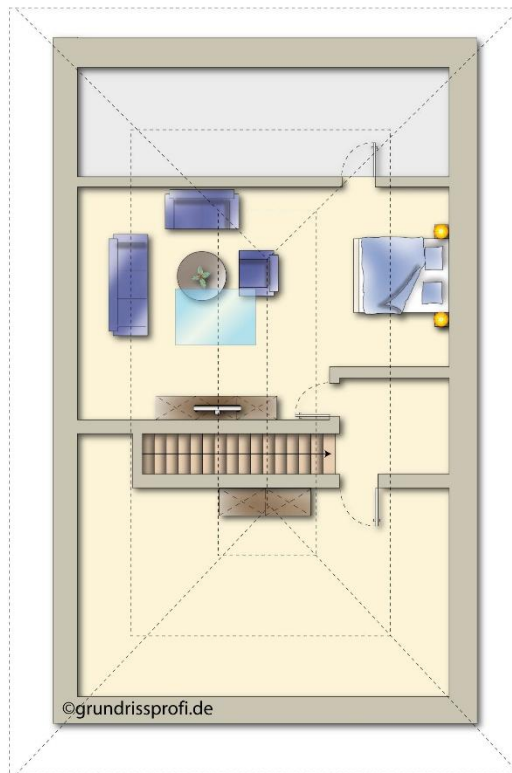
Ihre Ansprechpartnerin:
Susanne Karl
+49 991 37923838
info@seka-immobilien.de





Anmerkung: es gibt aktuell KEINEN Pool. Pergola fehlt.







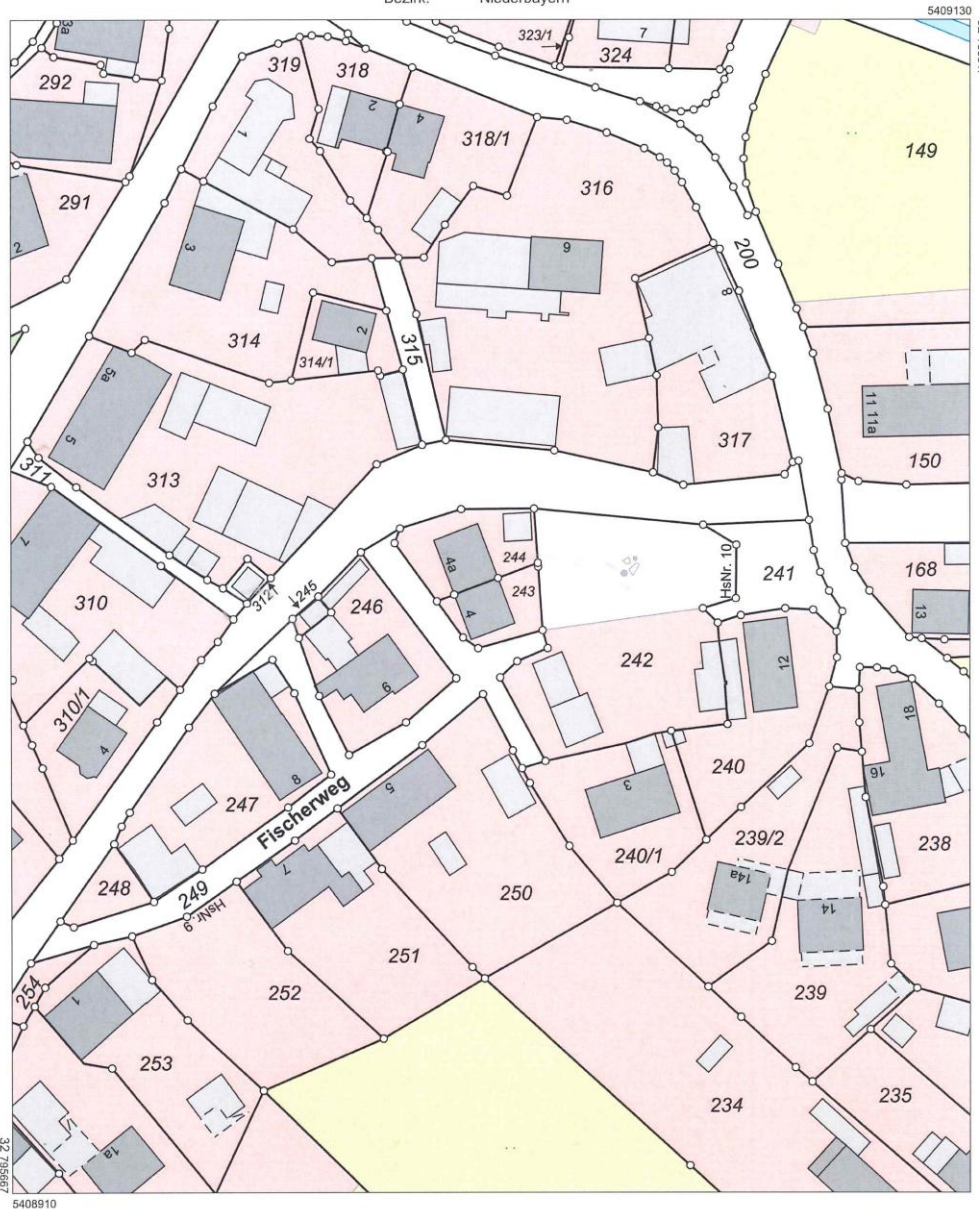
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar - Außenstelle Deggendorf -
Franz-Josef-Strauß-Straße 5
94469 Deggendorf

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 19.09.2025

Flurstück: 243
Gemarkung: Niederalteich

Gemeinde: Niederalteich
Landkreis: Deggendorf
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.



Susanne KARL
Immobilienmaklerin (IHK)
Immobilienverwalterin (IHK)

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. Sollte das von mir nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie mir dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.

Die Grundlage unserer Dienstleistung bilden unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der hier angegebene Kaufpreis entspricht dem aktuellen Angebotspreis. Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis je nach Marktlage sinken oder bei hoher Nachfrage nach ähnlichen Objekten steigen kann. Die Maklerprovision beträgt 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und vom Käufer zu zahlen.

Sämtliche Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis:

Immobilienmakler sind gemäß dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität ihres Vertragspartners zu überprüfen. Das bedeutet, dass sie den Personalausweis von Kunden, die am Kauf einer Immobilie interessiert sind, einsehen und die entsprechenden Daten erfassen. Daher bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig auszufüllen und bei einer Besichtigung einen gültigen Personalausweis mitzubringen.