

Runding

# Einfamilienhaus mit toller Aussicht in ruhiger Lage

Objektnummer: 26201018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

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

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Auf einen Blick

Objektnummer	26201018
Wohnfläche	ca. 239 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.09.2026
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



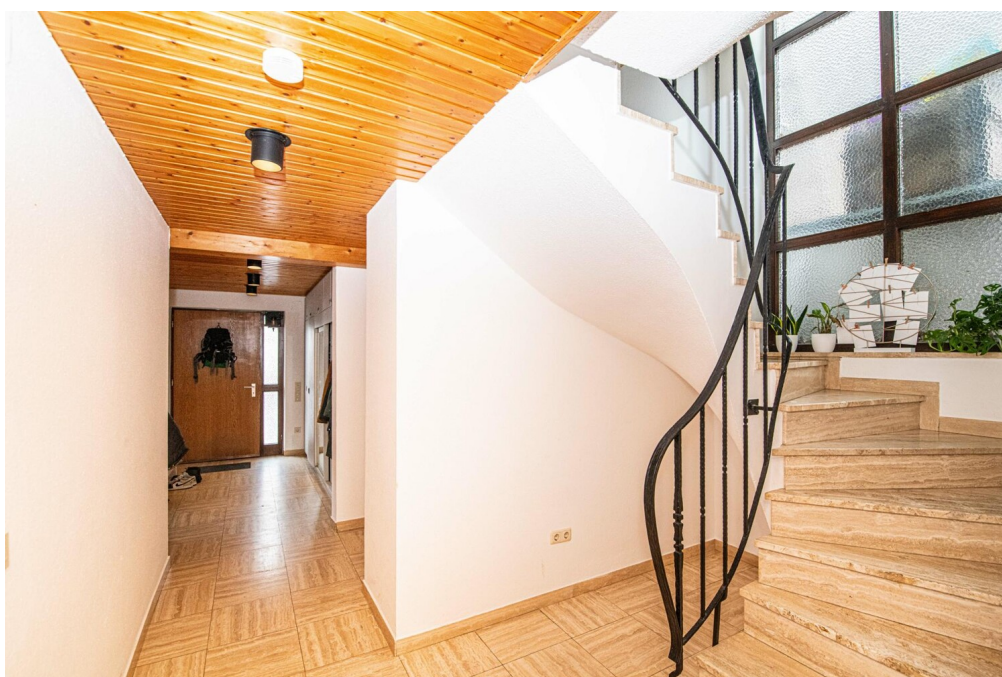
Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



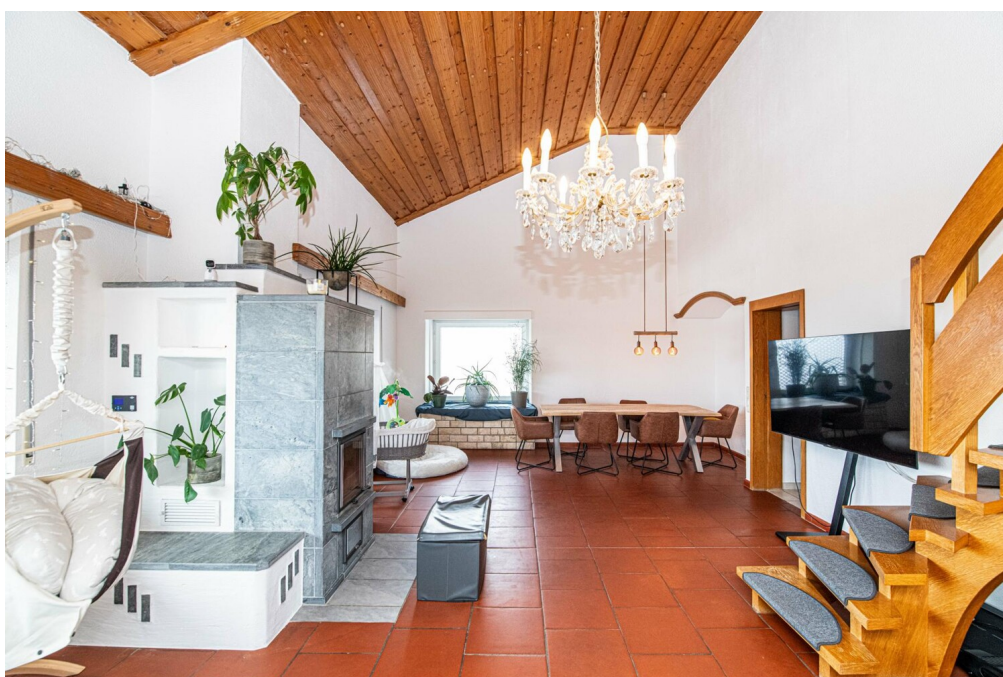
Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



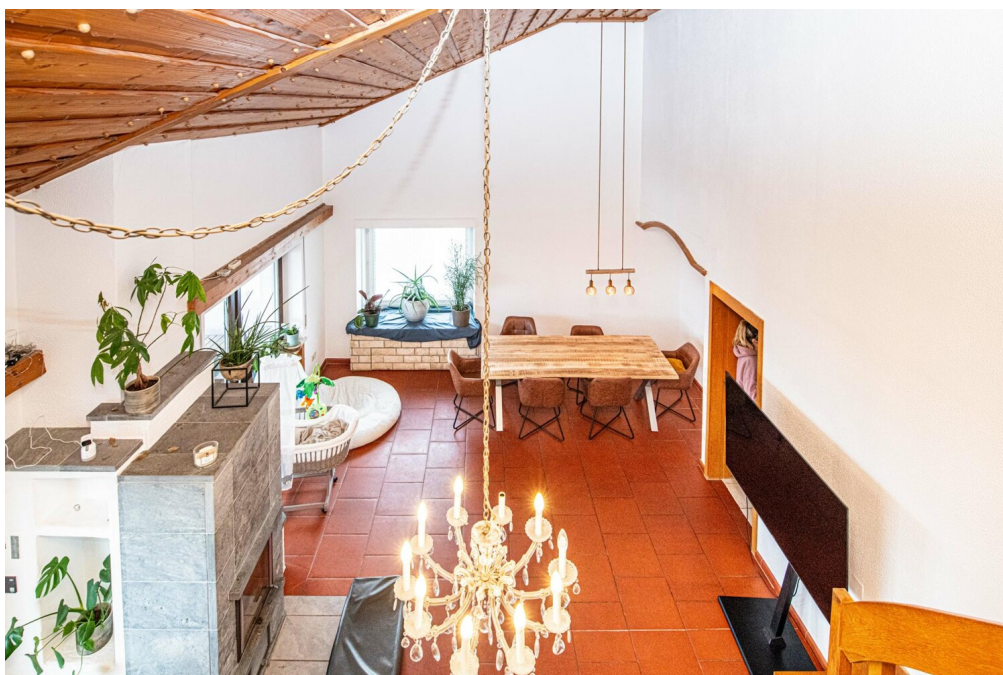
Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



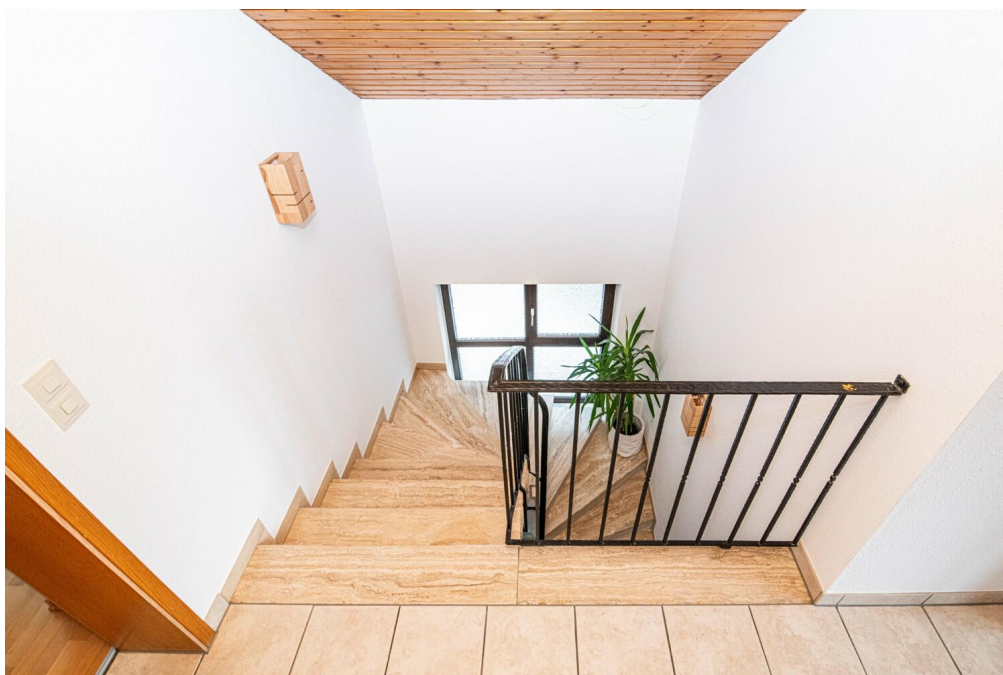
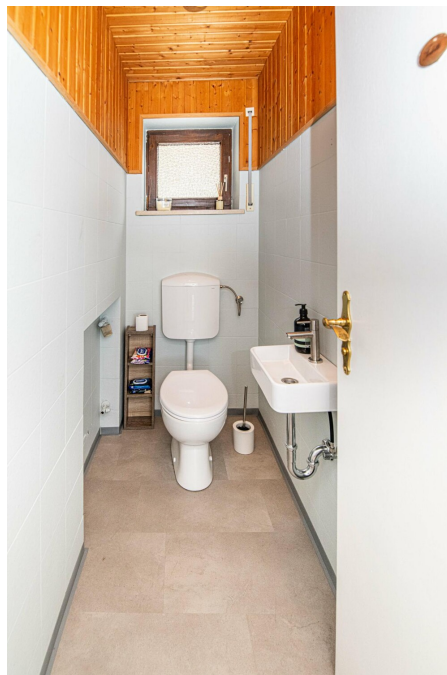
Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 239 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Raum für verschiedenste Wohnansprüche.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert. Die neue Ölheizung, die 2001 eingebaut wurde, sorgt für eine effiziente Beheizung des Gebäudes. Zusätzlich trägt die Zentralheizung zu einem angenehmen Wohnklima bei. Im Jahr 2005 wurde das Dach saniert, was sich sowohl positiv auf die Energieeffizienz als auch auf den Schutz des Gebäudes auswirkt.

Im Wohnzimmer ist der Raum bis oben offen gestaltet, was ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und für eine besondere Atmosphäre sorgt. Hier befindet sich zudem ein Specksteinofen mit Heizungsunterstützung, der im Jahr 2016 installiert wurde. Dieser Ofen bietet behagliche Wärme und ist eine ökologische Ergänzung zur bestehenden Heiztechnik.

Im Zusammenhang mit der Pflege und Modernisierung des Außenbereichs wurde im Jahr 2020 eine neue Gartenmauer errichtet. Dadurch erhält das Grundstück neue Strukturen und eine klare Abgrenzung. Die Außenfläche mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist vielseitig nutzbar und ermöglicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenfreunde oder Familien mit Kindern.

Die insgesamt sechs Zimmer sind flexibel nutzbar und bieten potenziellen Käufern verschiedene Möglichkeiten der individuellen Raumaufteilung. Die fünf Schlafzimmer eignen sich ideal für größere Familien, bieten aber auch Platz für Arbeits- oder Gästezimmer. Die beiden Badezimmer erhöhen den Komfort für alle Bewohner und sorgen für entspannte Morgenroutinen.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard eines Hauses dieser Bauzeit und wurde kontinuierlich instandgehalten. Das gepflegte Erscheinungsbild und die technischen Modernisierungen gewährleisten solide Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Dieses Einfamilienhaus ist fertiggestellt und bietet somit eine sofortige

Nutzungsmöglichkeit für die neuen Eigentümer. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, großzügigem Raumangebot und moderner technischer Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für alle, die langfristig ein Haus mit viel Platz suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen das Immobilienbüro gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie näher kennenzulernen und lassen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Runding ist eine dörflich geprägte Gemeinde mit einer sehr guten Infrastruktur und einer Einwohnerzahl von ca. 2300 Personen. Auf dem 545 Meter hohen Schlossberg befindet sich das Wahrzeichen der Gemeinde, die Burgruine Runding. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluß tangiert. Runding liegt zwischen Bad Kötzing und Cham.

Die Gemeinde Runding hat Ihnen viel zu bieten:

- Sportanlage (Tennisplatz, Fußballplatz, Stockschießen)
  - Breitband Internet verfügbar
  - Grundschule, Kindergarten
  - Bäcker, Metzger
  - Geldautomat
  - Supermarkt
  - Pizzeria
- und vieles mehr!

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 10km entfernt und ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen. Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Industriefirmen, Ärzte und vieles mehr ist hier vorhanden.

Entfernungen:

- Cham: 10 km
- Bad Kötzing: 8 km
- Regensburg: 70km

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26201018 - 93486 Runding

## 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](mailto:cham@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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