

Runding

## Zwei großzügige Doppelhaushälften - für Kapitalanleger oder als Mehrgenerationenkonzept!

*Objektnummer: 25201096*



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

**KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 954 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding

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

**Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25201096	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 233,54 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Baujahr	1983	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

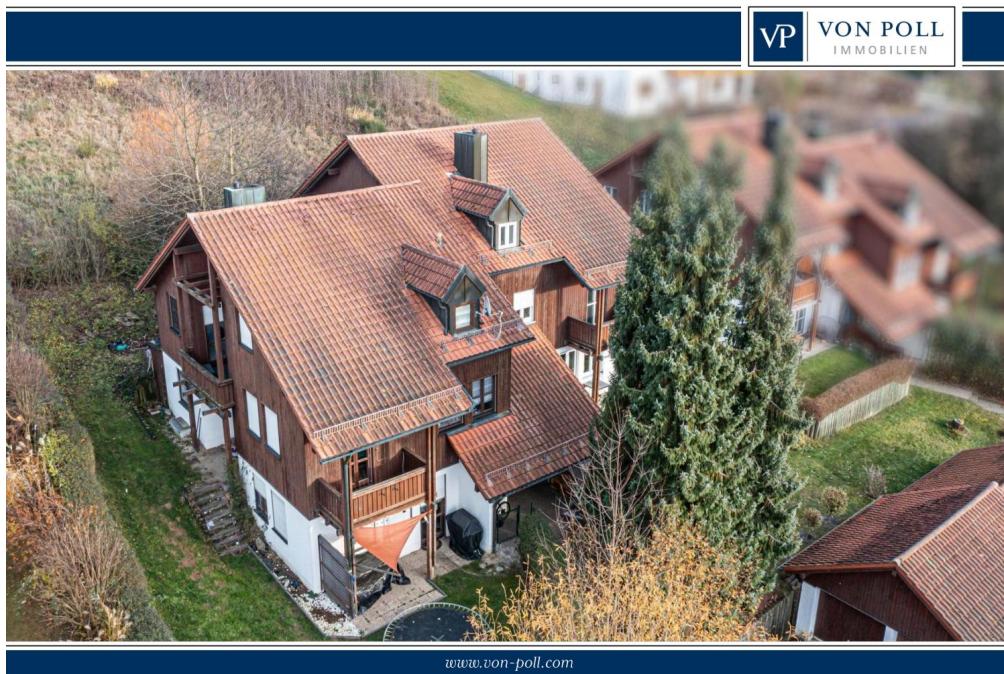
**Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding**

## Auf einen Blick: Energiedaten

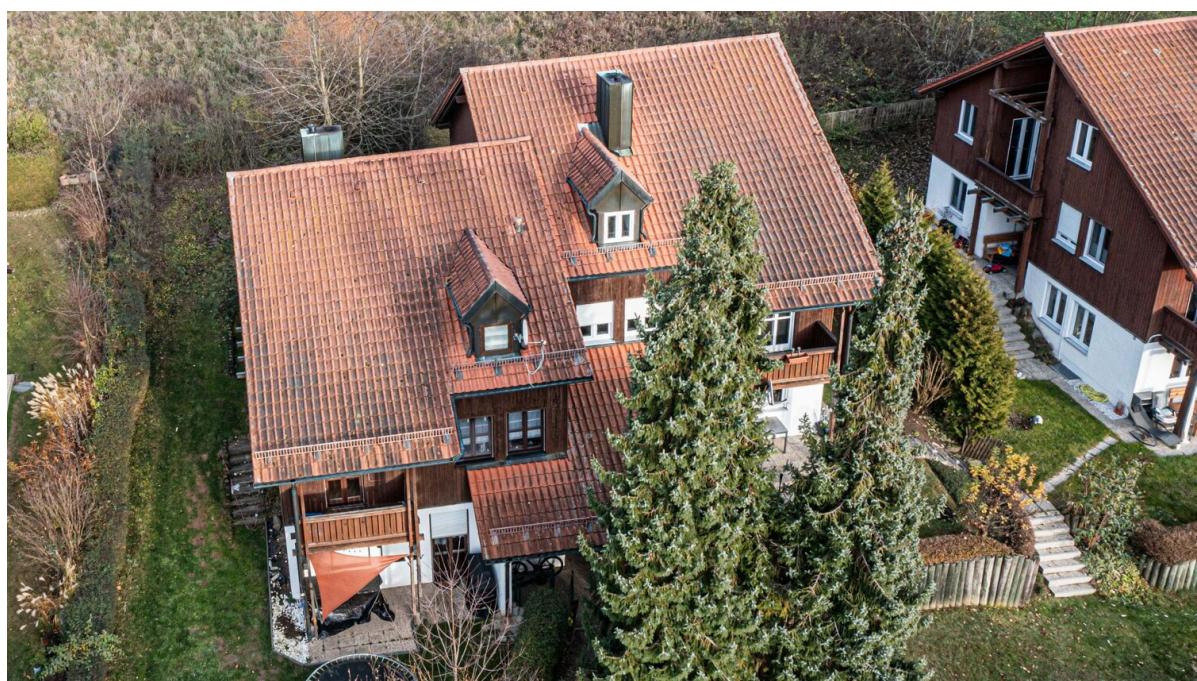
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	105.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding

## Die Immobilie



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



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

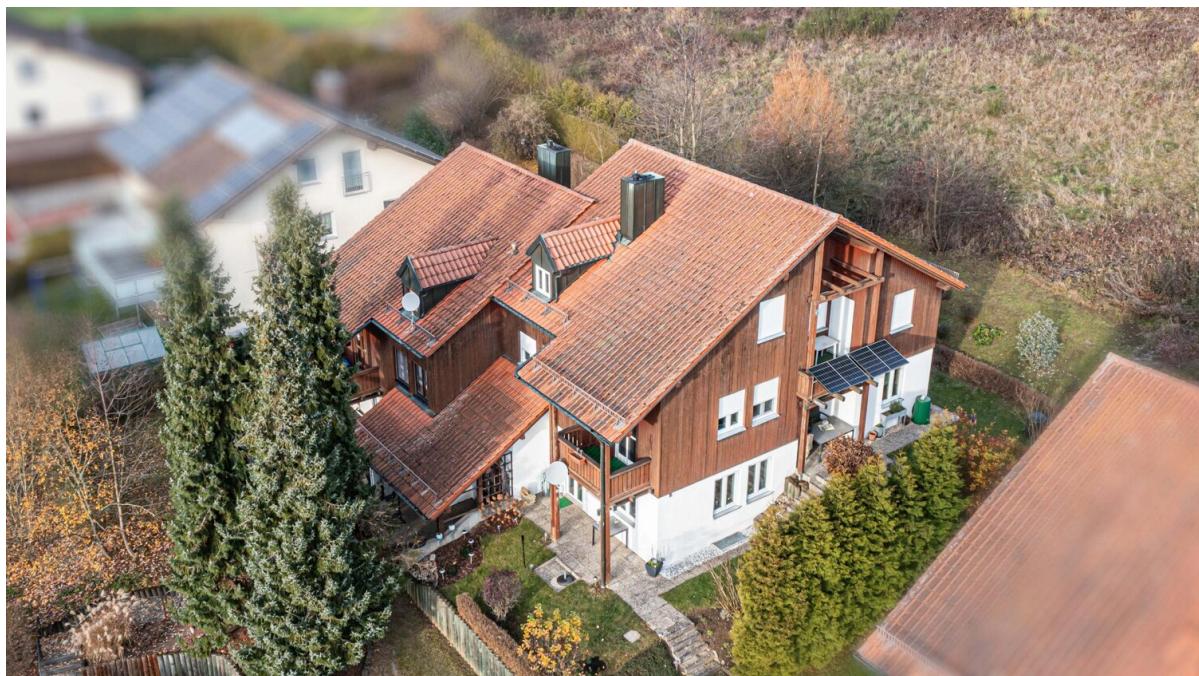
Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser vielseitigen Immobilie: Sie haben die seltene Gelegenheit, zwei nebeneinanderliegende Doppelhaushälften auf einem großzügigen Grundstück von ca. 954 m<sup>2</sup> zu erwerben. Mit einer gesamten Wohnfläche von rund 233,54 m<sup>2</sup> eignen sich die beiden Einheiten besonders als Mehrgenerationenkonzepte für große Familien oder Sie belassen es bei der jetzigen Vermietung - teilweise oder komplett.

Beide Doppelhaushälften verfügen über einen eigenen Eingang und sind unabhängig voneinander bewohnbar.

In jeder Haushälfte erstreckt sich das Raumangebot über mehrere Etagen. Die Raumaufteilung ist funktional, sodass verschiedenste Wohnkonzepte realisiert werden können.

Das Haus präsentiert sich offen und einladend. Die beiden Wohneinheiten sind identisch aufgebaut und bieten jeweils vier Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. zum Garten, ein kleineres Arbeits- oder Gästezimmer sowie eine Küche mit angrenzendem Esszimmer.

Besonderes Augenmerk wurde bei der letzten Modernisierung im Jahr 2015 auf energetische Aspekte gelegt. So wurden sämtliche Fenster und Türen auf der rechten Doppelhausseite erneuert, was nicht nur zur Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt, sondern ebenfalls das Wohnklima verbessert. Darüber hinaus sorgt eine moderne Zentralheizung aus demselben Jahr für angenehme Temperaturen und Effizienz in der Beheizung beider Haushälften.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und bildet damit eine solide Basis für Ihre persönlichen Einrichtungsideen.

Die beiden Garagen ergänzen das Immobilienangebot und bieten für zwei Fahrzeuge einen geschützten Stellplatz direkt am Haus. Das Grundstück ist weitläufig und eröffnet Potenzial für gärtnerische Aktivitäten oder das Anlegen von Spiel- und Aufenthaltsflächen. Auch gemeinschaftliche oder getrennte Gartenbereiche lassen sich hier unkompliziert gestalten.

Die Lage der Immobilien bietet eine angenehme Wohnumgebung mit einer ausgewogenen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen erreichen Sie innerhalb weniger Minuten. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist komfortabel und macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses interessanten Doppelhaushälften in gewachsener Umgebung persönlich kennenzulernen. Ein Besichtigungstermin bietet Ihnen die

Möglichkeit, sich einen umfassenden Eindruck von den Räumlichkeiten und dem Grundstück zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

**Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding**

## Ausstattung und Details

2 Garagen

2 Doppelhaushälften

beide Hälften sind derzeit an langjährige, solide Mieter vermietet, jährliche Miete ca. 16.000 Euro

**Objektnummer: 25201096 - 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 Kötzting 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 Kötzting: 8 km
- Regensburg: 70km

**Objektnummer: 25201096 - 93486 Runding**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25201096 - 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)