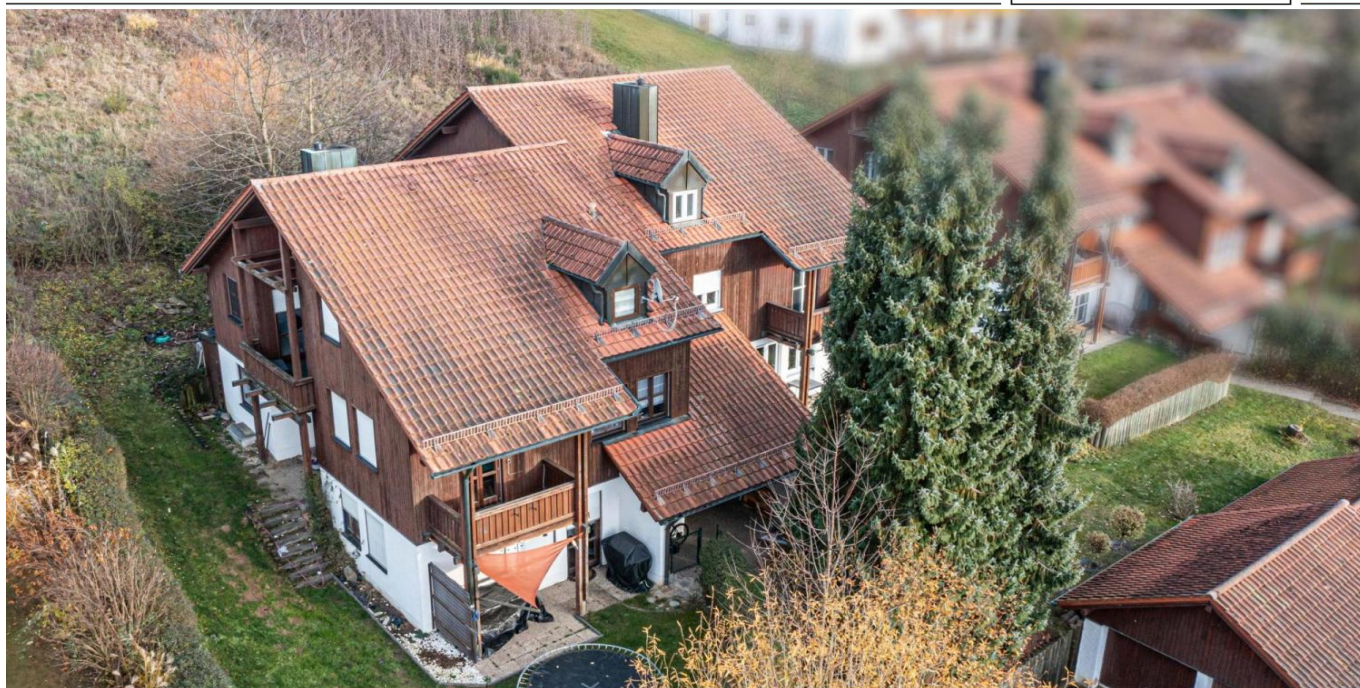


Runding

Two spacious semi-detached houses - ideal for investors or as a multi-generational living concept!

Property ID: 25201096



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233,54 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 954 m²

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

At a glance

Property ID	25201096	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 233,54 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	12		
Bedrooms	8		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2015
Year of construction	1983	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 51 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

The property

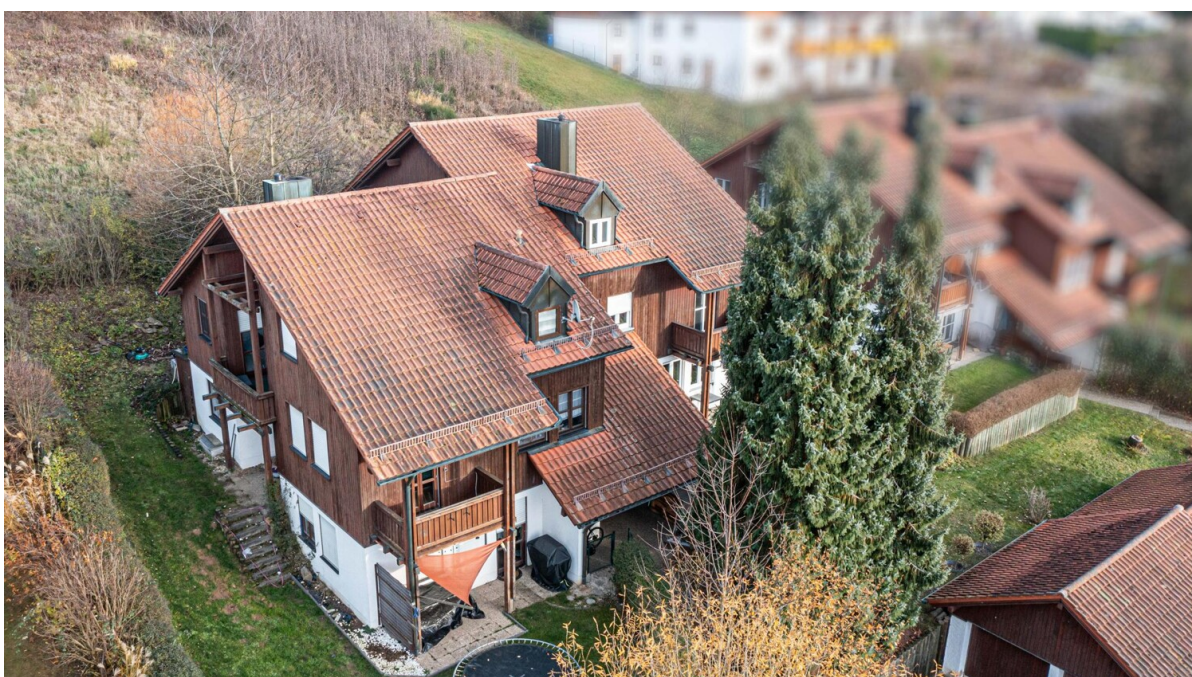


www.von-poll.com



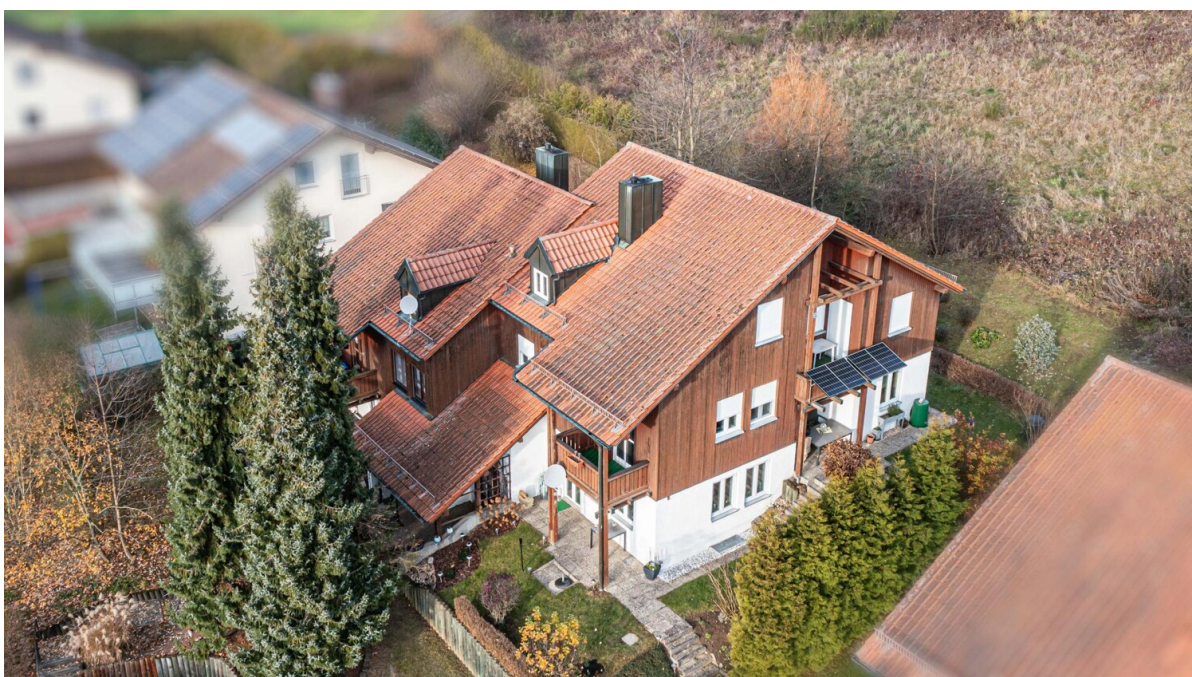
Property ID: 25201096 - 93486 Runding

The property



Property ID: 25201096 - 93486 Runding

The property



Property ID: 25201096 - 93486 Runding

The property



Property ID: 25201096 - 93486 Runding

The property



Property ID: 25201096 - 93486 Runding

A first impression

Welcome to this versatile property: You have the rare opportunity to acquire two adjacent semi-detached houses on a generous plot of approximately 954 m². With a total living area of around 233.54 m², the two units are particularly well-suited for multi-generational living arrangements for large families, or you can continue renting them out – partially or completely. Both semi-detached houses have their own entrances and can be lived in independently. The living space in each half extends over several floors. The layout is functional, allowing for a variety of living concepts. The house presents itself as open and inviting. The two units are identical in design and each offers four bedrooms, a bathroom, a spacious living room with access to the terrace or garden, a smaller study or guest room, and a kitchen with an adjoining dining room. During the last modernization in 2015, particular attention was paid to energy efficiency. All windows and doors on the right side of the semi-detached house were replaced, which not only reduces energy consumption but also improves the indoor climate. Furthermore, a modern central heating system from the same year ensures comfortable temperatures and efficient heating for both halves of the house. The fixtures and fittings meet standard requirements, providing a solid foundation for your personal interior design ideas. Two garages complement the property and offer sheltered parking for two vehicles directly at the house. The spacious grounds offer potential for gardening or creating play and recreation areas. Shared or separate garden areas can also be easily designed here. The property's location offers a pleasant living environment with well-balanced infrastructure: shopping facilities, schools, and public transport connections are all within minutes. Convenient access to the regional transport network makes the location attractive for both commuters and families. Take this opportunity to get to know this interesting semi-detached house in an established neighborhood. A viewing appointment will allow you to gain a comprehensive impression of the rooms and the grounds. We look forward to your inquiry and are happy to provide further information.

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

Details of amenities

2 Garagen

2 Doppelhaushälften

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

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

All about the location

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

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m²*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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Property ID: 25201096 - 93486 Runding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com