

Roding / Mitterdorf

## Casa moderna en muy buena ubicación.

Número de propiedad: 25201098



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

PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25201098                 |
| Superficie habitable | ca. 133,6 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo de media caña      |
| Habitaciones         | 4                        |
| Dormitorios          | 3                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 2014                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 520.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada           |

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 23.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 65.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



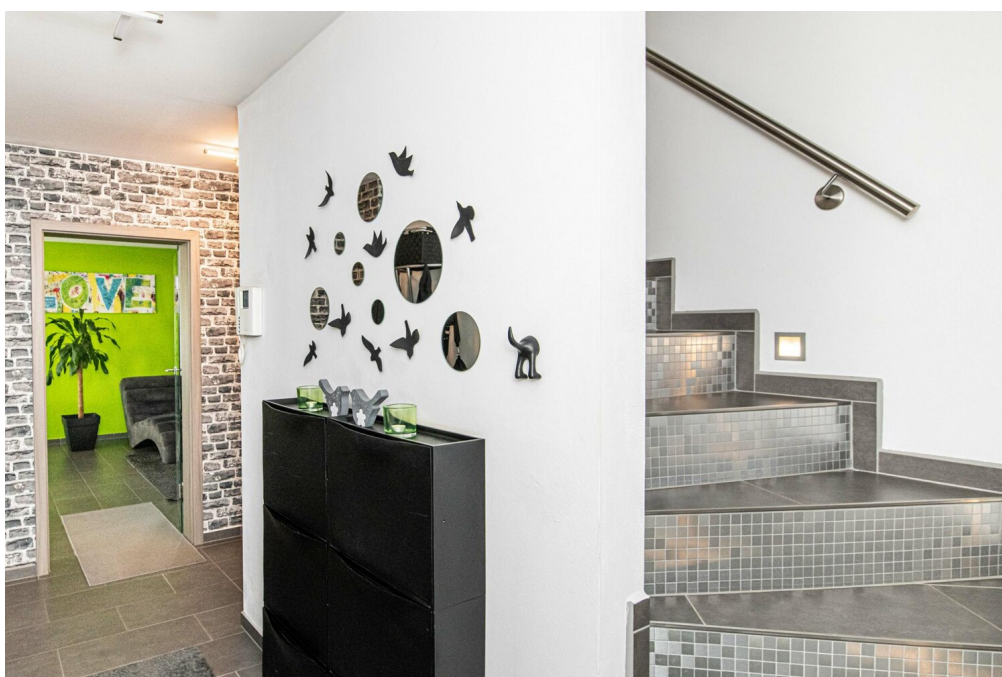
Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



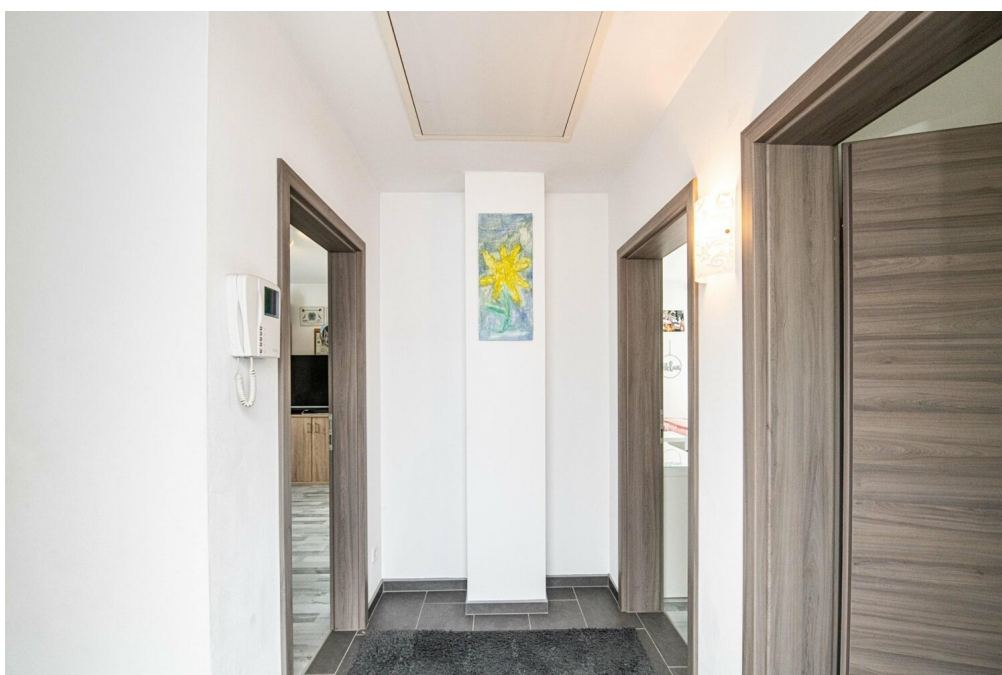
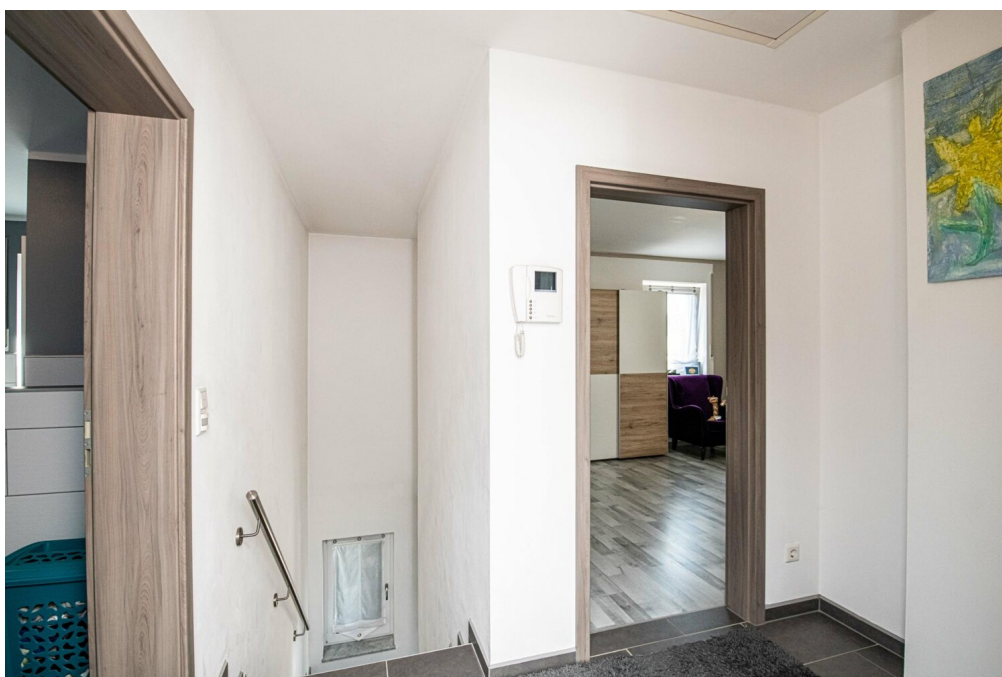
Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



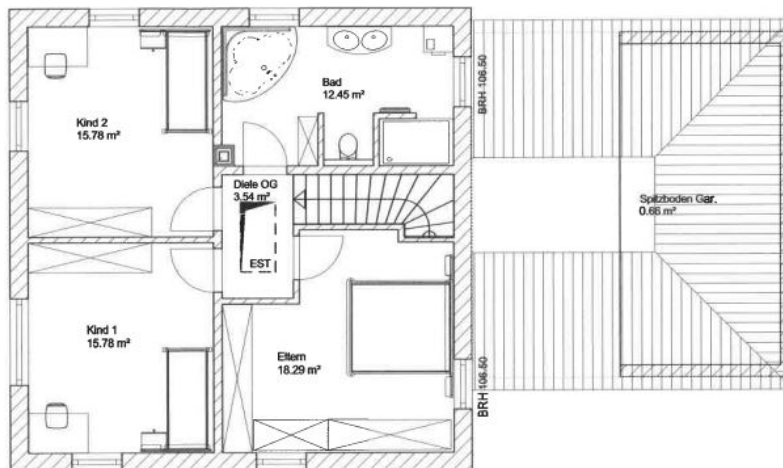
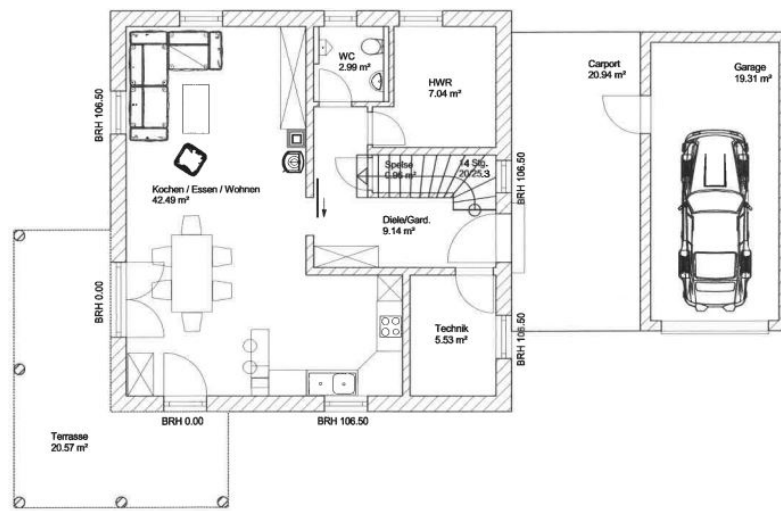
Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Una primera impresión

Bienvenido a esta atractiva casa unifamiliar, construida en 2014 en una parcela de aproximadamente 596 m². Con una superficie habitable de unos 134 m², esta propiedad ofrece amplio espacio para familias o parejas que valoran la amplitud y una distribución bien diseñada. Dispone de cuatro habitaciones, incluyendo tres dormitorios y un amplio salón-comedor-cocina de planta abierta de aproximadamente 42 m². Al entrar en la casa, le recibe un amplio recibidor, desde el cual una puerta de cristal conduce al salón-comedor-cocina de planta abierta. Esta zona se ve realzada por una estufa de leña, que promete una calidez acogedora, especialmente en los días más fríos. La sofisticada cocina equipada está abierta al salón-comedor. Cuenta con electrodomésticos de alta calidad, amplia encimera y espacio de almacenamiento, y una pequeña barra americana con dos taburetes para un desayuno rápido: un auténtico punto focal para cocinar juntos y disfrutar de agradables veladas. En esta planta se encuentran un lavadero, una sala técnica independiente y un aseo de cortesía. En la planta superior, tres dormitorios bien proporcionados ofrecen diversos usos, ya sea como lugar de descanso, habitación infantil o despacho. El baño es espacioso y cuenta con lavabo doble, bañera esquinera, ducha e inodoro. Un punto culminante es la zona exterior: el jardín, de fácil mantenimiento, invita a relajarse en plena naturaleza, disfrutar de agradables barbacoas o darse un refrescante chapuzón en la piscina climatizada en los calurosos días de verano. Un sistema de energía solar en el balcón permite la generación de energía ecológica y reduce los costes operativos. También se ha pensado en los aficionados a la jardinería y al bricolaje: una caseta de jardín detrás de la cochera ofrece espacio adicional para guardar herramientas y bicicletas. La tecnología del edificio cuenta con una avanzada combinación de calefacción central de gas con suelo radiante y sistema solar térmico en el tejado. Esto garantiza un suministro sostenible de calor y agua caliente, complementado por la estufa de leña en la sala de estar. Los acabados cumplen con los estándares contemporáneos, prometiendo un ambiente confortable. En resumen, esta casa ofrece una acertada combinación de confort, una distribución funcional y tecnología moderna. Con piscina exterior climatizada, cocina equipada de alta calidad y sistemas de eficiencia energética, está perfectamente equipada para la vida contemporánea. Le invitamos a conocerla por primera vez con un recorrido virtual. Contáctenos; estamos disponibles para más información o para concertar una visita personal. Si lo solicita, puede visitar esta propiedad con antelación mediante un recorrido panorámico de 360 grados, ¡todo desde la comodidad de su hogar!

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Detalles de los servicios

- Gegensprechanlage mit Video im EG und OG
- Geräteschuppen hinter dem Carport
- Staufläche unterhalb der Treppe
- Solarthermie auf dem Dach
- hochwertige Einbauküche
- pflegeleichter Garten
- beheizter Außenpool
- Gaszentralheizung
- Balkonkraftwerk
- offenes Wohnen
- Schwedenofen

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Todo sobre la ubicación

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding ist die zweitgrößte Kommune im Landkreis Cham.

Mit ca.12.500 Einwohnern ist sie das Zentrum des westlichen Landkreises, liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und macht Roding somit zu einer landschaftlich reizvollen Stadt für Bewohner, Besucher und Touristen. Zahlreiche kleine und mittlere Gewerbe und Industriegebiete, Supermärkte und Ladengeschäfte verleihen der Stadt ebenso ihre Bedeutung wie der seit 1958 bestehende Standort der Bundeswehr (Arnulf-Kaserne).

Die Immobilie liegt im Ortsteil Mitterdorf und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die B16 und B20.

Entfernungen:

- Cham ca. 19 km
- Schwandorf ca. 43 km
- Straubing ca. 44 km
- Regensburg ca. 50 km

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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