

Roding

## Experiencia de vida moderna - Amplia casa de dos familias - Planta baja alquilada

Número de propiedad: 25201126



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

PRECIO DE COMPRA: 769.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 351 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.073 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

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

Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25201126          |
| Superficie habitable | ca. 351 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 12                |
| Dormitorios          | 9                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1968              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 769.900 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Consumo de energía final                            | 32.36 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 23.09.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2017                   |



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

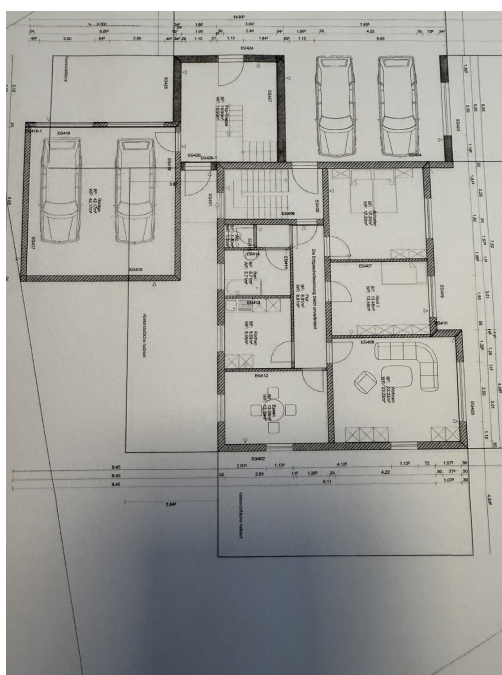
## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

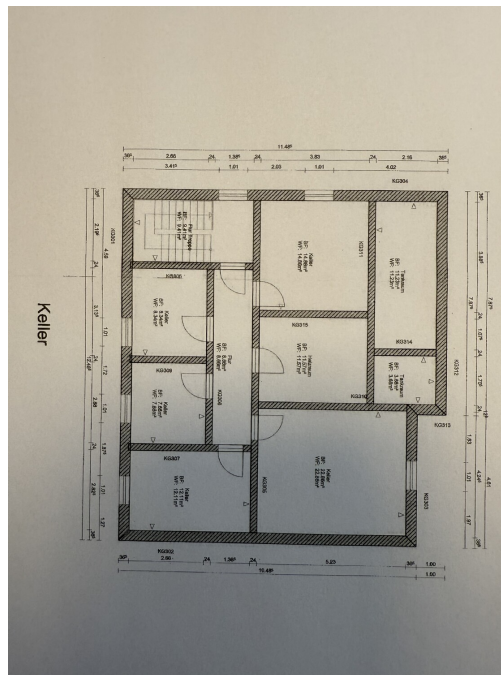
## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad





Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## La propiedad



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## Una primera impresión

Bienvenido a esta excepcional oportunidad: Se vende una casa bifamiliar modernizada con una generosa superficie habitable de aproximadamente 351 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 1.073 m<sup>2</sup>. Construida en 1968, la casa fue objeto de una amplia renovación en 2019 y combina a la perfección el encanto de una construcción sólida con las ventajas de la eficiencia energética contemporánea y las comodidades de alta gama. La propiedad ofrece un total de 12 estancias, incluyendo 9 dormitorios y 3 baños, y es ideal para familias numerosas o para alquiler parcial. La casa se divide en dos viviendas independientes. El apartamento de la planta baja está actualmente alquilado, ofreciendo atractivas opciones de alquiler. La sólida estructura original se ha complementado con una ampliación con entramado de madera construida según los estándares KfW 40, lo que resulta en una eficiencia energética de primera clase. La calefacción por suelo radiante, instalada en 2017, garantiza una calidez confortable en casi todas las áreas. Los sistemas eléctricos y de plomería se han renovado por completo y cumplen con los estándares modernos de confort y seguridad. La planta superior conserva algunas de sus ventanas originales de doble acristalamiento, mientras que las zonas de nuevo diseño de la planta superior y el ático cuentan con ventanas de triple acristalamiento, lo que contribuye a un mejor aislamiento térmico. Se ha instalado un sistema fotovoltaico de 7,5 kW con una unidad de almacenamiento de baterías de 9 kW, lo que garantiza un funcionamiento energéticamente eficiente. La casa ofrece un alto nivel de vida: los residentes tienen acceso a tres baños modernos. Las amplias habitaciones permiten un uso flexible, ya sea como salas de estar, dormitorios, oficinas o salas de ocio. Además, incluye dos plazas de aparcamiento techado y un espacioso garaje doble, que ofrece amplio espacio para vehículos y otros usos. El amplio jardín es ideal para el ocio y la relajación al aire libre. Una terraza y un balcón en la planta superior invitan a relajarse y descansar. La propiedad se complementa con un sótano completo, que ofrece espacio adicional de almacenamiento o salas de ocio, lo que realza la comodidad de esta casa bifamiliar. El edificio se puede describir como completamente modernizado: el sistema de calefacción actual, renovado en 2017, la construcción con estructura de madera de bajo consumo y las instalaciones actualizadas garantizan bajos costes operativos y una vivienda con garantía de futuro. En resumen, esta casa bifamiliar ofrece una combinación excepcional de amplitud, tecnología moderna y eficiencia energética sostenible. Su ubicación tranquila y conveniente completa el conjunto. Descubra las posibilidades que ofrece esta propiedad. Contáctenos para concertar una visita personal. Si lo solicita, puede disfrutar de una vista panorámica de 360 grados desde la comodidad de su hogar.

Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## Detalles de los servicios

- Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet
- zwei abgeschlossene Wohnungen
- Heizung im Jahr 2017 erneuert (Umstellung auf Fußbodenheizung)
- teilweise noch 2-fach verglaste Fenster im Altbestand (OG)
- 3-fach verglaste Fenster beim An- und Aufbau OG und DG
- 7,5 kW PV-Anlage mit 9 kW Batteriespeicher
- KFW 40 Standard in Holzständerbauweise
- An- und Aufbau Holzständerbauweise
- Elektrik und Sanitär komplett neu
- Altbestand massive Bauweise
- zwei Carportstellplätze
- drei Badezimmer
- voll unterkellert
- großer Garten
- Doppelgarage
- Terrasse
- Balkon



Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## Todo sobre la ubicación

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding ist die zweitgrößte Kommune im Landkreis Cham. Mit ca.11.500 Einwohnern ist Sie das Zentrum des westlichen Landkreises. Roding liegt rund 45 km nordöstlich von Regensburg im reizvollen vorderen Bayerischen Wald. Zahlreiche kleine und mittlere Gewerbe und Industriegebiete, Supermärkte und Ladengeschäfte verleihen der Stadt ihre Bedeutung.

weitere Angaben zur Infrastruktur:

- alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich in nächster Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen
- erstklassige Verkehrsanbindung

Número de propiedad: 25201126 - 93426 Roding

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 32.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25201126 - 93426 Roding

## 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)