

Roding / Mitterdorf

Maison moderne dans un très bon emplacement

CODE DU BIEN: 25201098



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,6 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 596 m²

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201098
Surface habitable	ca. 133,6 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	65.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



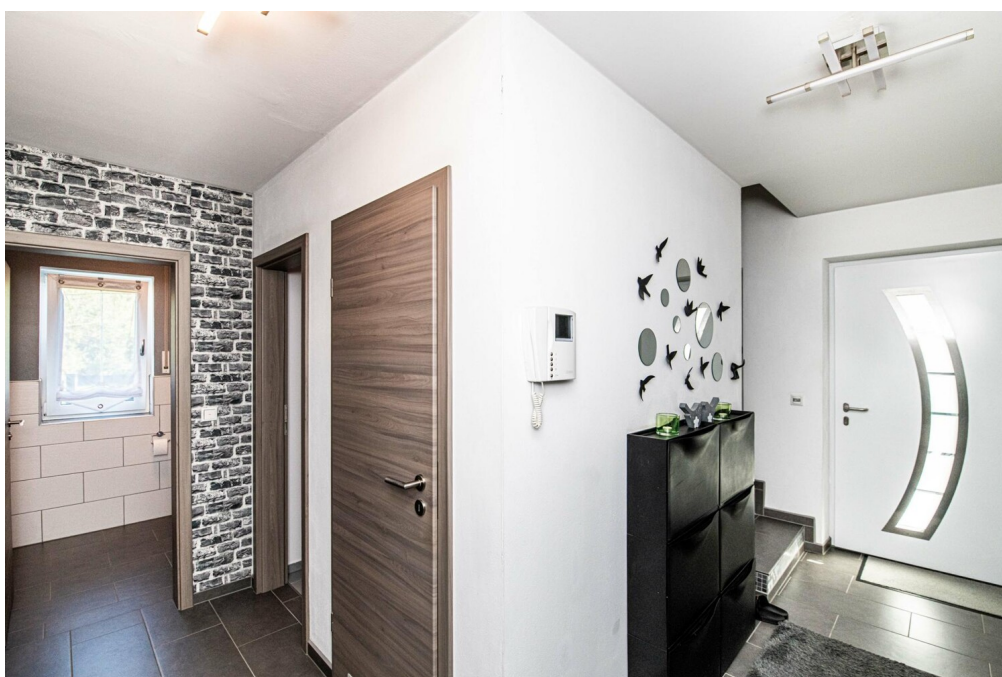
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



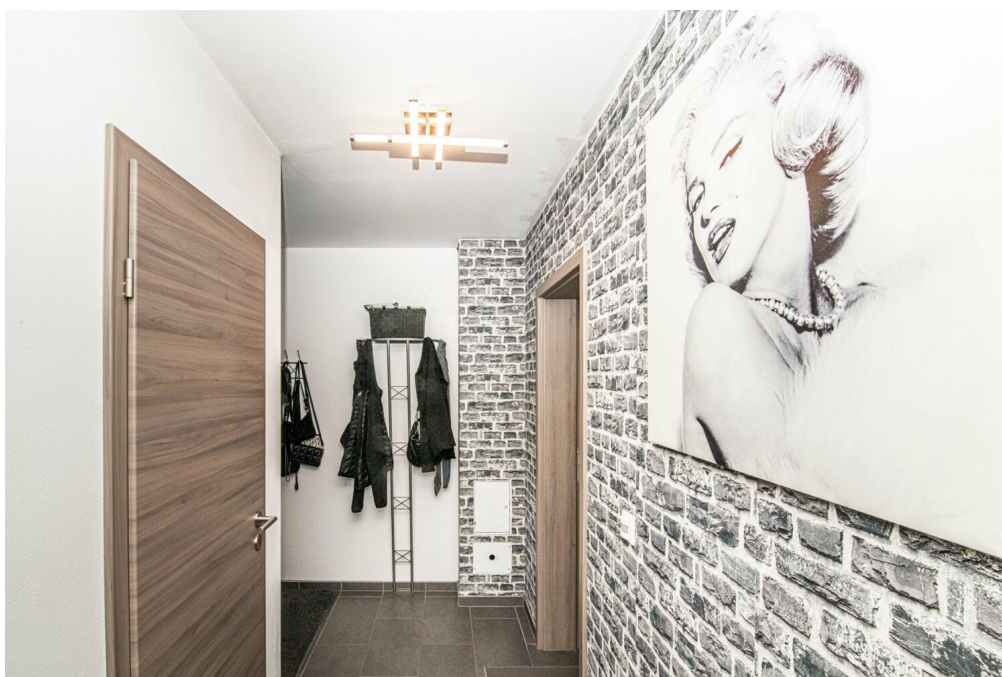
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



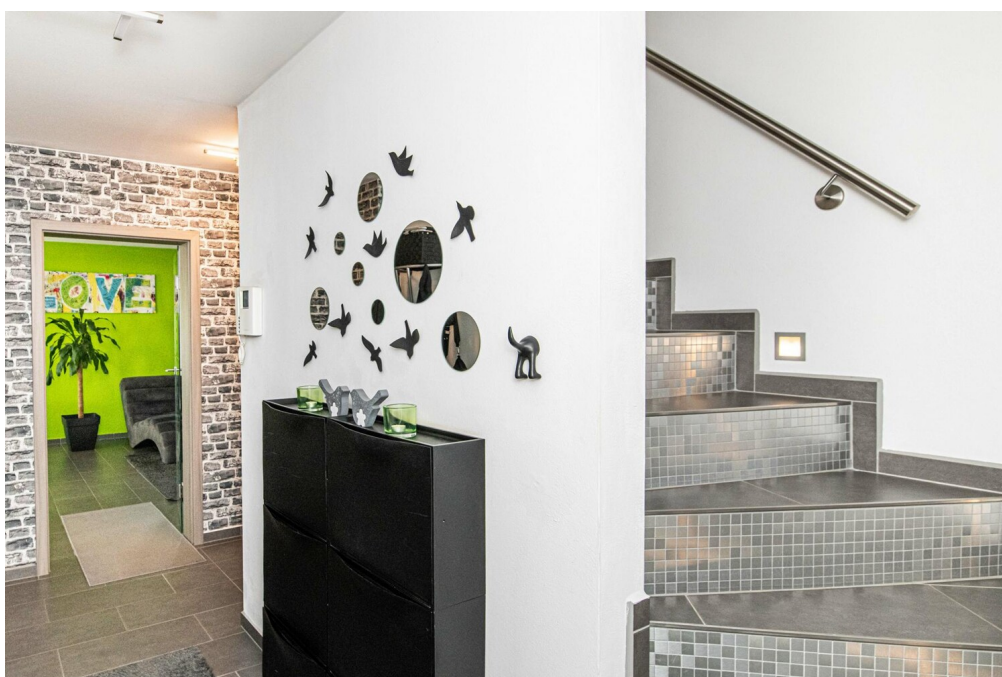
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



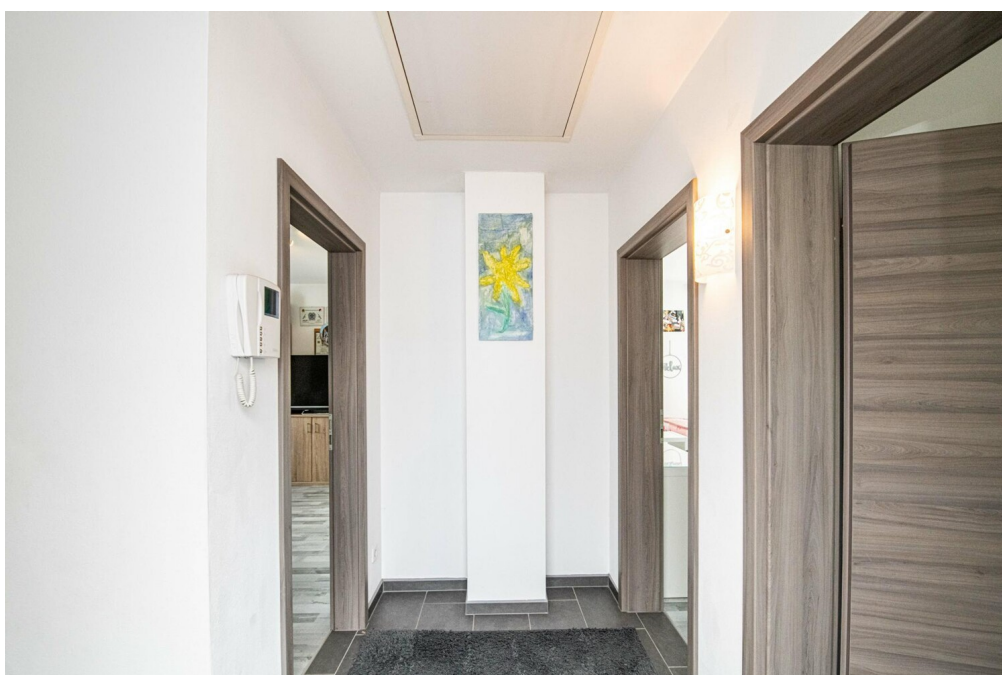
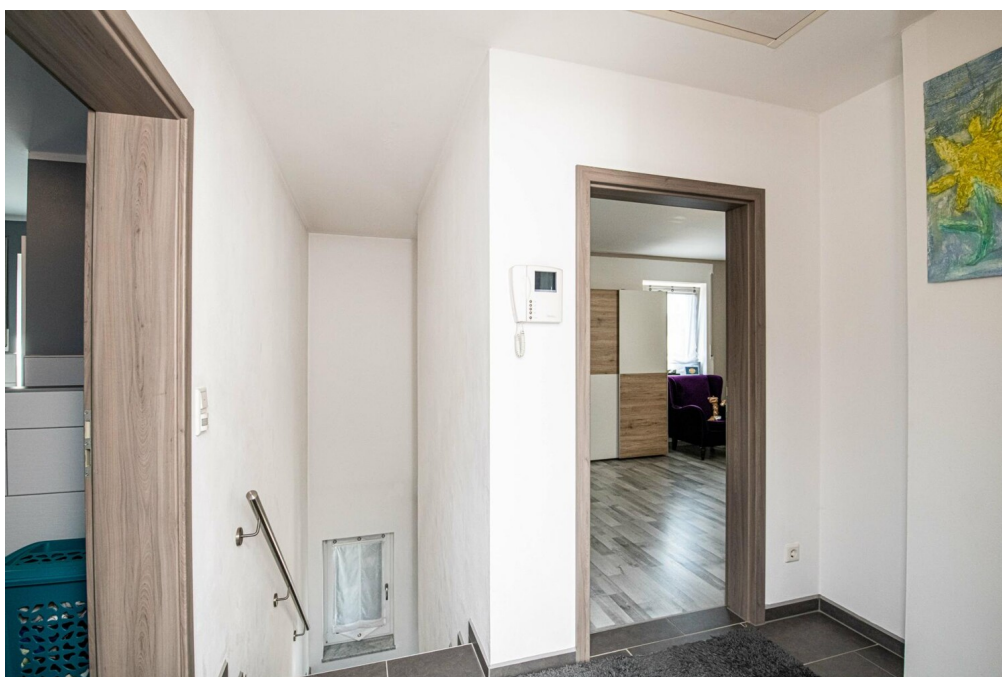
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



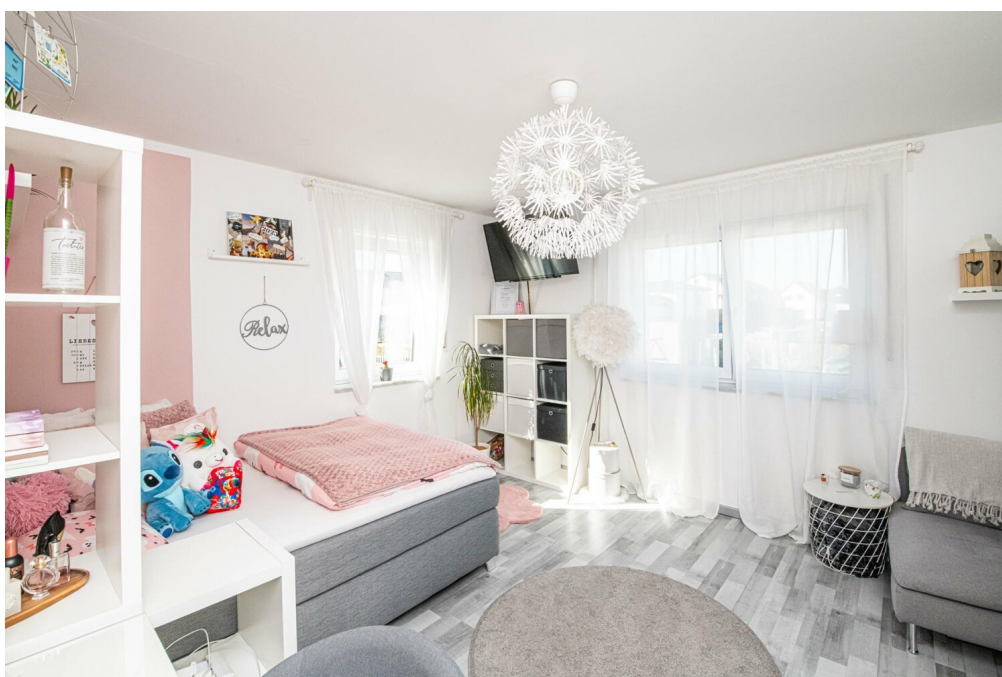
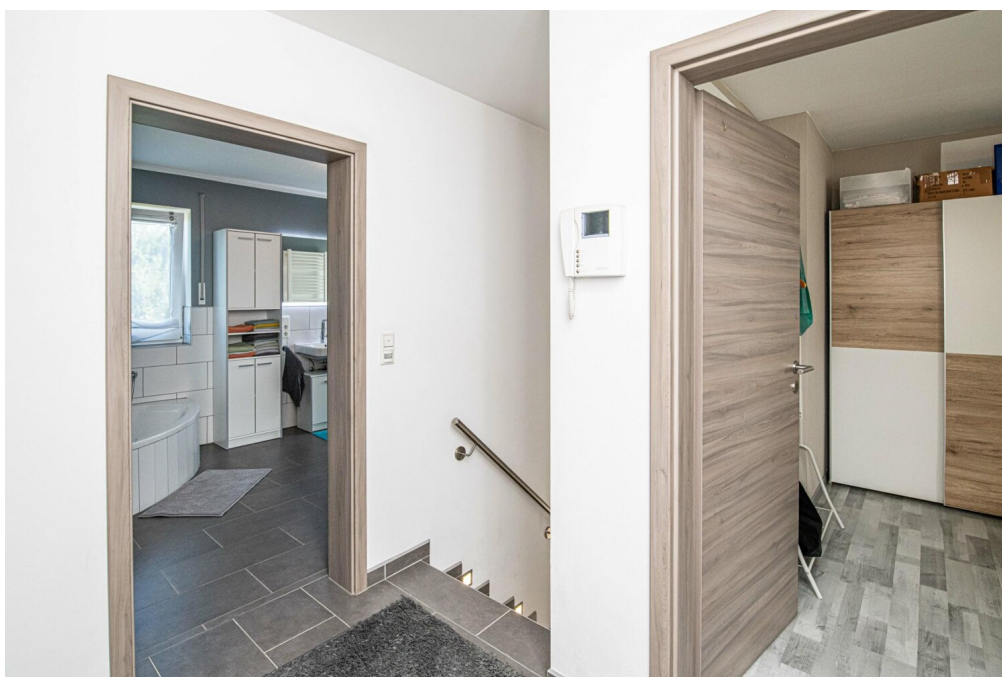
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



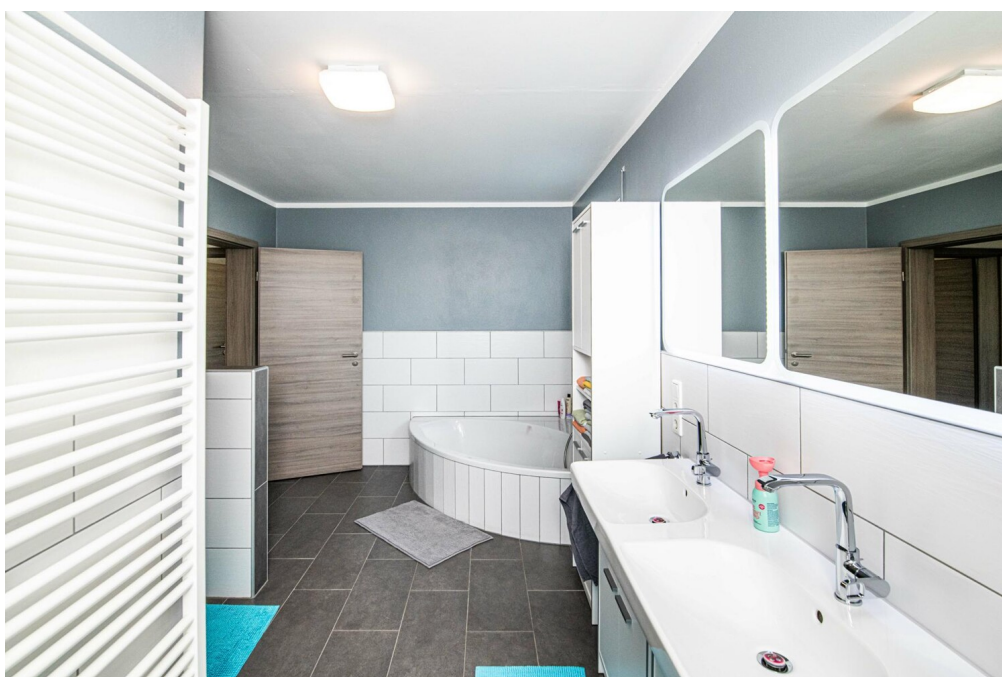
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



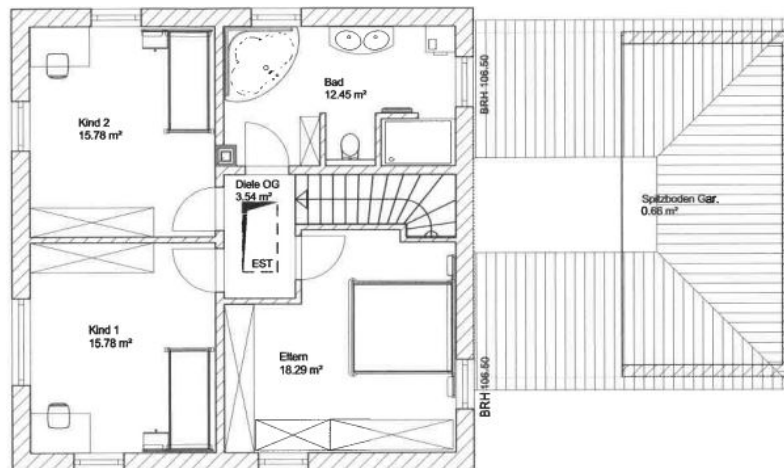
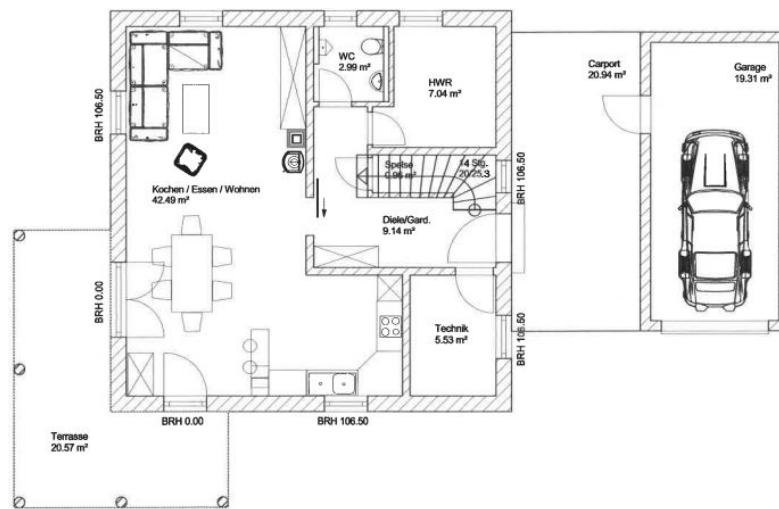
CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Une première impression

Bienvenue dans cette charmante maison individuelle, construite en 2014 sur un terrain d'environ 596 m². Avec une surface habitable d'environ 134 m², cette propriété offre un espace généreux pour les familles ou les couples appréciant les grands espaces et un agencement bien pensé. Elle comprend quatre pièces, dont trois chambres et une vaste pièce à vivre ouverte d'environ 42 m² comprenant salon, salle à manger et cuisine. Dès l'entrée, un hall spacieux s'ouvre sur une pièce à vivre découisonnée, d'où une porte vitrée mène à la cuisine. Un poêle à bois y apporte une chaleur agréable, notamment lors des journées plus fraîches. La cuisine aménagée, élégante et moderne, est ouverte sur le salon et la salle à manger. Elle est équipée d'appareils électroménagers haut de gamme, d'un grand plan de travail et de nombreux rangements, ainsi que d'un petit bar avec deux tabourets, idéal pour un petit-déjeuner rapide – un véritable lieu de convivialité pour cuisiner ensemble et partager des soirées agréables. Une buanderie, un local technique séparé et des toilettes invités complètent ce niveau. À l'étage, trois chambres aux proportions harmonieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : un espace de détente, des chambres d'enfants ou un bureau. La salle de bains spacieuse est équipée d'une double vasque, d'une baignoire d'angle, d'une douche et de toilettes. L'espace extérieur est particulièrement remarquable : le jardin facile d'entretien invite à la détente en pleine nature, aux barbecues conviviaux et à une baignade rafraîchissante dans la piscine chauffée lors des chaudes journées d'été. Un système solaire photovoltaïque installé sur le balcon permet une production d'énergie propre et réduit les coûts d'exploitation. Les amateurs de jardinage et de bricolage n'ont pas été oubliés : un abri de jardin derrière le carport offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardin et les vélos. La maison bénéficie d'une technologie de pointe, combinant un chauffage central au gaz avec chauffage au sol et un système solaire thermique en toiture. Ce système garantit un approvisionnement durable en chauffage et en eau chaude, complété par un poêle à bois dans le séjour. Les équipements et les finitions répondent aux normes actuelles, assurant un confort de vie optimal. En résumé, cette maison offre une combinaison réussie de confort, d'agencement fonctionnel et de technologies modernes. Avec sa piscine extérieure chauffée, sa cuisine équipée haut de gamme et ses systèmes économes en énergie, cette maison est idéale pour la vie moderne. Découvrez-la grâce à une visite virtuelle. Contactez-nous : nous sommes à votre disposition pour plus d'informations ou pour organiser une visite privée. Sur demande, vous pouvez également visiter ce bien en avant-première grâce à une visite panoramique à 360°, confortablement installé chez vous !

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com